Bebauungs- und Grünordnungsplan
"MI / SO Windfalterstraße Pullach"
M 1 : 1000

Ausgleichsfläche Fl. Nr. 242, Gemarkung Pullach
M 1 : 1000

PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Geltungsbereich

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

2.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS.1 BAUGB, § 1 BAUNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO)
Zweckbestimmung: SO Freiflächenphotovoltaikanlage
Zulässig sind Anlagen und Errichtungen für:
- Photovoltaikmodule (starr, ohne Nachführung) einschließlich Aufständerung
- Trafostation / Wechselrichter / Übergabestation
- Extensive Weidetierhaltung, z.B. mit Schafen im Bereich der Module

MI — Mischgebiet (§6 BauNVO)

2.2 ZEITLICHE BEFRISTUNG UND NUTZUNG DER PV-ANLAGE (§ 9 Abs. 2 Satz 1 BauGB)

Die Nutzung der gesamten Fläche innerhalb des Bebauungsplanes / Grünordnungsplanes wird auf einen Zeitraum von max. 30 Jahre ab Rechtskraft der Planung beschränkt. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung ist die Anlage innerhalb einer Frist von 6 Monaten zurückzubauen und nach den geltenden Regeln der Technik zu entsorgen. Als Folgenutzung ist eine landwirtschaftliche Nutzung vorgesehen.

2.3 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

1.	
2.	3.

Nutzungsschablone Sondergebiet
1.: Gebiet mit Angaben der Nutzungsart
2.: zulässige Gewerbebetriebe
3.: maximal zulässige Anlagenhöhe über Geländeoberfläche

1.	
2.	3.
4.	5.
6.	7.

Nutzungsschablone Mischgebiet
1.: Art der baulichen Nutzung
2.: Grundflächenzahl (GRZ)
3.: Geschossflächenzahl (GFZ)
4.: Dachform
5.: Dachneigung
6.: Wandhöhe
7.: Bauweise

Höhenkote

3. Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Gehölzpflanzung, Artenliste siehe Punkt Artenliste für Gehölzpflanzungen. Die gesetzlichen Abstandsflächen sind zu beachten.

Bäume mit Materl zu erhalten

Randeingrünung

5. Sonstige Planzeichen

Abstand Bahnlinie 20 m

Abstand Bahnlinie 40 m

Schema zur möglichen Aufstellung der Solarmodule

661 Flurnummer

Zufahrtsbereich

Private Verkehrsfläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN SONDERGEBIET

1. Bebauung
1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
Zulässig ist die Errichtung einer gewerblich genutzten Freiflächen-Photovoltaikanlage bestehend aus Solar-Modulen auf starren Modultischen, Trafo-Stationen und weiteren Nebenanlagen bis zu einer maximal zulässigen Anlagenhöhe 3,50 m (s. a. Ziffer 2. Nutzungsschablone). Bei den Modultischen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 0,70 m einzuhalten. Auf die Festsetzungen einer Grundflächenzahl wird verzichtet. Die Dächer der Trafostation oder Nebenanlagen dürfen nicht mit Zink, Blei oder Kupferdeckung erstellt werden.

1.2 Einfriedung
Eine Einfriedung des Geländes ist bis maximal 2,30 m Höhe zulässig. Es ist eine Ausführung als Maschendrahtzaun 2,0 m hoch mit Übersteigschutz zulässig. Ein Abstand von mind. 0,15 m zur Geländeoberfläche ist einzuhalten. Die Durchlässigkeit für Kleinsäuger ist zu berücksichtigen. Die Ausgleichsflächen liegen außerhalb der Einzäunung.

1.3 Regenwasser
Sämtliches im Sondergebiet anfallendes, unverschmutzes Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück selbst breitflächig und über die belebte Bodenzone versickert. Um eine zusätzliche Retentionswirkung zu erzielen, ist die Umfahrt als unversiegelter Grunweg geplant. Es werden keine Strukturen geschaffen, die oberflächig abfließendes Niederschlagswasser sammeln und gezielt ab- oder einleiten.
Alle baulichen und technischen Anlagen (insbesondere die Trafostationen) sind so auszubilden, dass keine Beeinträchtigung durch Hochwasser oder wild abfließendes Wasser erfolgen kann. Trafostationen und Aufschüttungen im wassersensiblen Bereich sind unzulässig.

1.4 Geländeoberfläche
Die vorhandene Geländeoberfläche wird nicht verändert.

1.5 Flächenversiegelung
Die Bodenversiegelung ist auf das unumgänglichste Maß beschränkt. Die gesamte Fläche, auch unter den Modultischen, mit Ausnahmen der Nebenanlagen und Trafostationen, wird als extensives Grünland gepflegt. Zufahrtsbereiche dürfen nur bis zu einem Abflussbeiwert von 0,6 teilversiegelt werden, was einem Schotterweg entspricht.

1.6 Baufeldfreimachung
Um Ackerbrüter zu schonen, darf die Baufeldfreimachung nicht während der Brutzeit von März bis Juli erfolgen. Sollte bauablaufbedingt die Baufeldfreimachung in der Zeit von März bis Juli erfolgen ist die Fläche vor Beginn der Arbeiten durch eine sachkundige Person zu überprüfen. Sollten dabei Verbotstatbestände auftreten sind, in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde, geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

2. Verkehrsfläche
2.1 Private Zufahrt
Der Betreiber sieht vor, gänzlich auf Oberflächenversiegelung zu verzichten. Zufahrt auf Grünfläche als Grünweg. Für feuergefährliche Einrichtungen auf dem Gelände muss die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" eingehalten werden. Die Einhaltung der Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr ist für die Zufahrt, nicht für die Flächen auf dem Gelände erforderlich.

3. Grünordnung
Die Ausgleichsmaßnahmen müssen möglichst kurzfristig umgesetzt werden. Für Gehölzpflanzungen ist die Pflanzperiode, Oktober bis April nach Fertigstellung der Anlage maßgeblich. Für die Ansaaten gilt die Vegetationsperiode April bis Oktober nach Fertigstellung der Anlage. Die Fertigstellung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Kelheim zu melden, sowie ein Abnahmetermin zu vereinbaren. Eine dingliche Sicherung, die eine Handlungs- und Unterlassungsverpflichtung beinhaltet, soll als beschränkte persönliche Dienstbarkeit gem. § 1090 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in das Grundbuch eingetragen werden. Ein möglicher Aufwuchs von Neophyten ist durch geeignete Maßnahmen zu bekämpfen. Meldung Ökoflächenkataster, die im Rahmen der Bauleitplanung festgelegten Kompensationsflächen müssen nach Art. 9 BayNatSchG in einem angemessenen Zeitraum nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes von der Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umweltschutz gemeldet werden. Im Bereich der PV-Anlage wir der Oberboden mit autochthonem Saatgut begrünt.

3.1 Grünflächen
Sämtliche Flächen unter den Modulen und im Bereich der Ausgleichsflächen sind als extensives Grünland nach Biotoptyp GU herzustellen.
Es ist dabei Saatgut aus den Ursprungsgebieten 14 Fränkische Alb oder 16 Unterbayersiche Hügel- und Plattenregion zu verwenden.
Die Flächen sind ein- bis zweimal jährlich zu mähen, oder zu beweiden, dabei hat die erste Mahd frühestens ab Mitte Juni und die zweite Mahd frühestens ab Mitte August zu erfolgen. Das Mähgut ist aus den Flächen zu entfernen. Eine Düngung und das Ausbringen von Pflanzenschutzmittel ist unzulässig.

3.2 Ansaat
Für die Ansaat der Ausgleichsflächen ist autochthones Saatgut (Ursprungsgebiet14 Fränkische-Alb oder oder 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) mit Nachweis zu verwenden. Alternativ kann auch artenreiches Mähgut aus der Region nach Rücksprache mit der Unteren Naturschutzbehörde verwendet werden.

4. Anwendung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung
4.1 Ausgleichsbedarf
Die erforderliche Ausgleichsfläche für die Freiflächenphotovoltaikanlage von 1.519 qm wird auf der Fl. Nr. 78 erbracht. Näheres siehe Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung.

Die erforderliche Ausgleichsfläche für das Mischgebiet (MI) wird auf der Fl. Nr. 78 = 398 qm und auf der Fl. Nr. 242 = 2101 qm in der Gemarkung Pullach erbracht. Näheres siehe Umweltbericht und Ausgleichsflächenberechnung.

4.2 Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsfläche auf Fl. Nr. 242 in der Gemarkung Pullach ist dauerhaft zu kennzeichnen (z. B. durch Eichenpfähle mit grün angestrichenem Kopf).

4.3 Ausgleichsmaßnahmen
Die Ausgleichsmaßnamen werden im Osten der Fl. Nr. 78, angrenzend an die Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg und auf Fl. Nr. 242 erbracht. Es handelt sich hierbei um Baum- und Strauchpflanzungen (Arten siehe Pflanzenliste Punkt 4.4).
Die Gehölzflächen sind in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung 2 bis 3 x jährlich auszumähen. Das Mähgut kann in der Pflanzung verbleiben. Die Saumbereiche sind im Abstand von 2 Jahren zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Unerwünschte Gehölze im Saumbereich entfernen.
Die Pflanzfläche auf Fl. Nr. 242 ist mit einem 160 cm hohen Wildschutzzaun gegen Wildverbiss zu schützen. Der Wildschutzzaun ist 8 Jahre nach der Pflanzung zu entfernen. Die Pflanzung entlang der Bahnlinie Ingolstadt – Regensburg darf nicht eingezäunt werden. Ein Teil der gerodeten Wurzelstöcke kann auf der Rodungsfläche als Unterschlupf für Igel, Erdkröten, Käfer usw. verbleiben. Näheres siehe Ausgleichsflächenberechnung.

4.4 Artenliste für Gehölzpflanzungen im Bereich der Ausgleichsflächen
Es darf nur autochthones Pflanzenmaterial verwendet werden.
Herkunftsregion 6.1 = aut-09.00 EAB und 5.2 Schwäbische und Fränkische Alb
Pflanzenliste:
Bäume 1. und 2. Wuchsordnung
Quercus robur - Eiche
Acer platanoides - Spitzahorn
Tilia cordata - Winterlinde
Salix alba - Silberweide
Acer campestre - Feldahorn
Carpinus betulus – Hainbuche
Pflanzenqualifikation:
v. Hei. 100 bis 150 cm
Bäume in Gruppen von 3 bis 5 Stück pflanzen.
Anteil an der Gesamtpflanzung ca. 75 bis 80 %.
Pflanzabstand 150 x 150 cm

Sträucher
Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
Corylus avellana - Haselnuss
Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
Rhanmnus frangula - Faulbaum
Prunus padus - Traubenkirsche
Prunus spinosa - Schlehdorn
Sambucus nigra - Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Eberesche
Viburnum lantana - Wolliger Schneeball
Pflanzenqualifikation:
Sträucher 2 xv, Höhe 60 / 100 cm
Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück pflanzen.
Pflanzabstand 150 x 150 cm
Sträucher in den ersten 5 Jahren nach der Pflanzung 2 x – 3 x pro Jahr ausmähen.
Das Mähgut kann in der Pflanzung verbleiben. Pflanzflächen mit Wildschutzzaun gegen Wildverbiss schützen. Zaunhöhe 160 cm. Der Wildschutzzaun ist 8 Jahre nach der Pflanzung zu entfernen. Der Geltungsbereich der Ausgleichspflanzung auf Fl. Nr. 242 ist mit Eichenpfählen mit grünem Kopf zu markieren.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN MISCHGEBIET

5.1 Art der baulichen Nutzung
Mischgebiet nach § 6 BauNVO
Auf der nordöstlichen Mischgebietsparzelle auf dem Grundstück Fl.Nr. 78 sind Wohnnutzungen und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig. Darüber hinaus sind erforderliche Lüftungsöffnungen von nächtlich genutzten Büroräumen in einem Abstand < 11 m zur östlichen Baugrenze nicht zulässig.

5.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
5.2.1 Bauweise offen nach § 22 BauNVO

5.3 Textliche Festsetzungen für das Mischgebiet
5.3.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl:
GRZ 0,6 / GFZ 1,2

5.3.2 Dachform: Sattel-, Walm-, Krüppelwalm-, Zelt-. Pult-. Flachdach; max. 45°

5.3.3 Dachdeckung: Ziegel- oder Betondachsteine; rot, braun, anthrazit, Solar- und Photovoltaikmodule als eigenständige Dachhaut

5.3.4 Dachüberstand: max. 4,00 m

5.3.5 Überbaubare Fläche
Grundsätzlich gilt die Abstandsflächenregelung nach Art. 6 BayBO.
Eine ausreichende Belichtung und Lüftung zur Gewährung gesunder Wohnverhältnisse sowie ausreichender Brandschutz müssen gewährleistet sein.

5.3.6 Wandhöhe / Vollgeschosse
max. 7,50 m.
Definition:
Die Wandhöhe der Gebäude ist ab FFOK-Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut an der Traufseite bis zum oberen Abschluss der Wand zu messen. Zugelassen sind max. 2 Vollgeschosse.

Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die FFOK-Erdgeschoss der baulichen Anlagen sind auf das Niveau der jeweiligen Höhenkote zu legen. Eine Höhendifferenz bis max. 0,50 m ist zulässig.

5.3.7 Grundrissorientierung
Wohnungsgrundrisse der Baukörper der beiden westlichen Parzellen sind so zu organisieren, dass in den Ost- und Südfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.
Wo eine schalltechnisch optimierte Grundrissorientierung im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können die zum Lüften erforderlichen Fenster / Türen der betroffenen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Schallschutzkonstruktionen / Schallschutzvorbauten versehen werden (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge, etc.), durch die nachweislich sichergestellt wird, dass nachts ein Wert von 54 dB(A) vor den Fenstern dem Schlafen dienender Räume nicht überschritten wird.

5.4 Textliche Festzsetzungen Garagen, Nebengebäude, Stellplätze, Carports
5.4.1 Sichtbare Sockel sind unzulässig

5.4.2 Die Dachform muss dem Hauptgebäude nicht zwingend angepasst werden
Mögliche Dachformen: Satteldach, Pultdach, Flachdach
Die Dachdeckung der Nebengebäude darf nur als Gründach gebaut werden.
max. Dachneigung bei SD: 25°, max. Dachneigung bei PD: 12°

5.4.3 Der Stauraum vor der Garage muss mind. 5,00 m betragen und darf nicht eingefriedet werden.

5.4.4 Garagen / Carports / Stellplätze / Nebengebäude sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.

5.4.5 Die maximale Wandhöhe für Garagen beträgt 3,00 m ab FOK Garage.
Den oberen Abschluss bildet die Kante der Attika bei einem Flachdach.

Die Wandhöhe wird gemessen vom natürlichen Gelände bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
Art 6 Abs. 7 BayBO ist zu beachten.

6.1 EINFRIEDUNG
Holzlattenzaun, Metallzaun, Maschendrahtzaun, max. 1,20 m ab fertigem Gelände
Die Einfriedungen der Grundstücke sind nur mit kleintierdurchlässigen Zäunen zulässig.

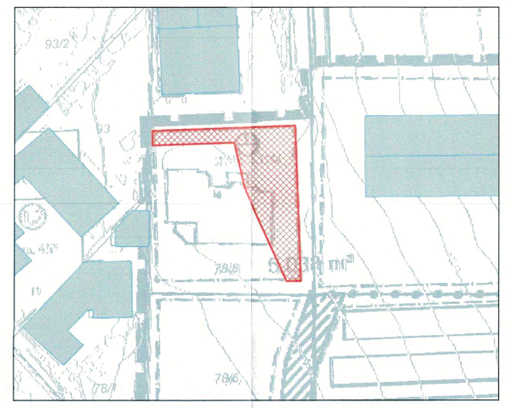
6.2 AUFSCHÜTTUNGEN / ABGRABUNGEN
Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.
Abgrabungen und Aufschüttungen max. 3,00 m. Anschütten/Abgraben zur Grundstücksgrenze nur mit natürlicher Böschung.

6.3 ABFALLRECHT
Es sind ausreichende Flächen für Müllbehälter bereitzustellen. Kann der angefallene Müll nicht direkt durch die Müllfahrzeuge abgeholt werden, muss dieser von den Abfallbesitzern zu dem nächsten anfahrbaren Sammelplatz gebracht werden.
Auf § 16 Nr. 1 Unfallverhütungsvorschriften Müllbeseitigung (BGV C 27) wird verwiesen.

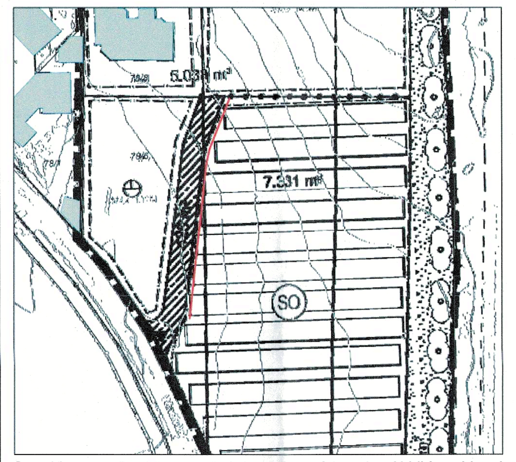
6.4 IMMISSIONSSCHUTZ
WÄRMEPUMPE
Die Wärmepumpe ist so aufzustellen, zu betreiben und zu warten, dass sie dem Stand der Lärmschutztechnik entspricht, ausreichend gedämmt ist und zu keiner Lärmbelästigung in der Nachbarschaft führt. Der Beurteilungspegel der vom Gesamtbetrieb (Wärmepumpe) ausgehenden Geräusche darf an den nächstgelegenden Immissionsort die festgesetzten Immissionsrichtwerte im Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreiten.

GRUNDRISSORIENTIERUNG
Wohnungsgrundrisse der Baukörper der beiden westlichen Parzellen sind so zu organisieren, dass in den Ost- und Südfassaden keine zum Öffnen eingerichteten Außenbauteile (z. B. Fenster, Türen) zu liegen kommen, die zur Belüftung von dem Schlafen dienenden Aufenthaltsräumen (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) notwendig sind.
Wo eine schalltechnisch optimierte Grundrissorientierung im Einzelfall nicht möglich ist, sind die betroffenen Schlafräume zur Sicherstellung ausreichend niedriger Innenpegel mit fensterunabhängigen, schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/-systemen/-anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen. Alternativ können die zum Lüften erforderlichen Fenster / Türen der betroffenen Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Schallschutzkonstruktionen / Schallschutzvorbauten versehen werden (z. B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge, etc.), durch die nachweislich sichergestellt wird, dass nachts ein Wert von 54 dB(A) vor den Fenstern dem Schlafen dienender Räume nicht überschritten wird.

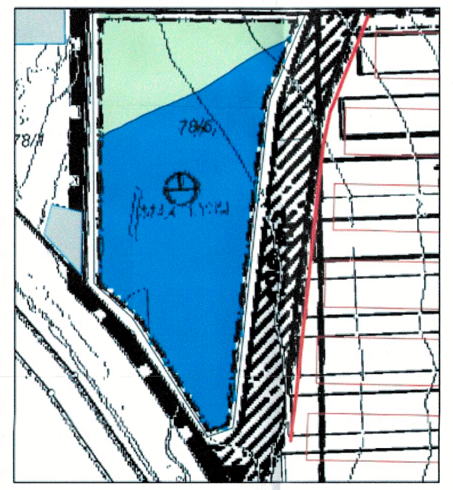
Zulässigkeit von Immissionsorten nach TA Lärm
Bei im Verhältnis zur Zimmerei "Alfred Pillmeier" betriebsfremden Neu- und Ersatzbauten auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/8 ist sicherzustellen, dass in dem rot dargestellten Bereich keine öffenbaren Außenbauteile zu nach DIN 4109 schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen (Immissionsorte im Sinne der TA Lärm) zu liegen kommen. Dies ist durch geeignete bauliche bzw. architektonische Lärmschutzmaßnahen (z. B. schalltechnisch optimierte Grundrissorientierung, Festverglasung, vorgehängte Glasfassaden, verglaste Loggien oder andere Lärmschutzmaßnahmen, wenn diese nachweislich schallschutztechnisch gleichwertig sind) sicherzustellen.



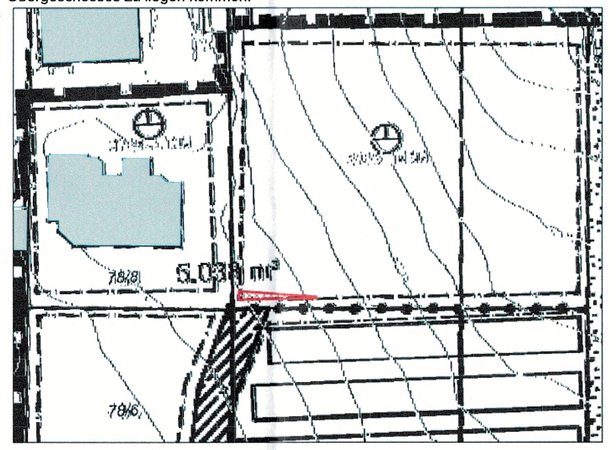
Maßnahmen zum Blendschutz
Zum Schutz der umliegenden schutzbedürftigen Nachbarschaft vor erheblich störenden Blendungen durch Reflexionen des Sonnenlichts an der PV Anlage ist die nachfolgend auf Abbildung dargestellte Blendschutzmaßnahme mit der erforderlichen Länge von 62 m auf einer Mindesthöhe von 2,3 m über Gelände zu errichten. Es ist sicherzustellen, dass die Abschirmung vor Aufnahme einer schutzbedürftigen Nutzung auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/6 errichtet wird und im Zeitraum von April bis einschließlich August blickdicht ist.



Grundrisse von Baukörpern, die innerhalb der folgenden Abbildung blau dargestellten Bereichs zu liegen kommen, sind so zu organisieren, dass Außenwandöffnungen zu schutzbedürftigen Räumen auf Höhe der Obergeschosse sowie Balkone (Immissionsorte im Sinne der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) innerhalb der Westfassade zu liegen kommen.
Wo dies nach Ausschöpfung der planerischen Möglichkeiten nicht möglich ist, sind die betroffenen schutzbedürftigen Räume oder Balkone mit geeigneten Blendschutzmaßnahmen auszustatten. Dies kann beispielsweise durch (automatische) Rollläden/Lamellen/Vorhänge/Textilscreens/Sichtschutzblenden erfolgen. Alternativ können auch andere passive oder bauliche Blendschutzmaßnahmen ergriffen werden, wenn diese nachweislich blendschutztechnisch wirksam sind.



Innerhalb des auf folgender Abbildung rot markierten Bereichs dürfen keine Außenwandöffnungen zu schutzbedürftigen Räumen (Immissionsorte im Sinne der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) auf Höhe des Obergeschosses zu liegen kommen.



6.5 ABWASSERBESEITIGUNG / WILD ABFLIEßENDES WASSER / STURZFLUTRISIKOMANAGEMENT
Schmutzwasser:
Das Einleiten des Abwassers erfolgt in den gemeindlichen Kanal.
Das Abwasser aus dem geplanten Gebiet muss gemäß den heutigen technischen Anforderungen (ATV-Arbeitsblatt A 128) der Kläranlage zugeführt werden.
Niederschlagswasser:
Bei sickerfähigem Untergrund ist das unverschmutzte Niederschlagswasser über eine breitflächige Versickerung dem Untergrund zuzuführen. Die Sickerfähigkeit ist nachzuweisen. Die Entwässerung der einzelnen Parzellen ist mit den Bauanträgen in Form eines Entwässerungsplans aufzuzeigen. Das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser sollte nach Möglichkeit versickert werden. Die Prüfung der Versickerungsfähigkeit ist im Zuge der Erschließungsplanung durchzuführen. Grundstückseigentümer müssen sich eigenständig gegen Hangwasser sichern. Im Zuge der Erschließungsplanung wird die Entwässerung mit den betroffenen Behörden abgesprochen.
Die Rohfußbodenoberkante des Ergeschosses der Gebäude sollte mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante / über Gelände festgesetzt werden. Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefgelegene Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen. Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände schneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein. In öffentlichen Gebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen öffentlich zugängliche beschilderte Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke oder Bereiche vorhanden sein.

6.6 ENERGIEVERSORGUNG
Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das Versorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Soweit Baumpflanzungen erfolgen, ist eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln freizuhalten. Das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen, herausgegeben von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, ist zu beachten. Soweit erforderlich, sind notwendige Straßenbeleuchtungsmasten und Kabelverteilerschächte auf Privatgrund zu dulden. Die gültigen Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (BGV A3) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen sind einzuhalten. Zur Versorgung des Baugebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich.
Die Notwendigkeit einer Trafostation ist mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen.

6.7 GESTALTUNG DES GELÄNDES
Gemäß § 37 WHG sind Abgrabungen und Aufschüttungen so auszuführen, dass die Veränderungen bezüglich wild abfließendem Wassers nicht zum Nachteil Dritter erfolgen. Es ist die Aufgabe des Bauherrn, die Detailentwässerung zu regeln, ohne dass hierdurch angrenzende Flächen negativ beeinträchtigt werden. Auf Grund der Geländeneigung kann es bei Schneeschmelze oder Starkregen zu oberflächlich abfließendem Niederschlagswasser kommen. Dieses Wasser darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgeleitet werden. Es sind entsprechende Schutzvorkehrungen (z.B. Auffanggräben) auf dem eigenen Grundstück vorzusehen.

6.8 VERSORGUNGSLEITUNGEN
Versorgungsleitungen werden unterirdisch verlegt. Die geplanten Gebäude werden über Erdkabel und Verteilerschränke an das Stromversorgungsnetz angeschlossen. Die Hausanschlusskabel enden in Wandnischen an der der Straßenseite zugewandten Hausaußenwand unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten.
Die Verteilerschränke werden zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit in die Zäune bzw. Mauern integriert, d.h. auf dem Privatgrundstück erstellt.
Bei Straßeneinmündungen wird das Sichtdreieck von Verteilerschränken freigehalten. Die Errichtung der Stromverteilerkästen ist in Abstimmung mit dem Markt Siegenburg vorzunehmen.

GRÜNORDNUNG
7.1 BODENSCHUTZ
7.1.1 Der Oberboden ist vor baulichen Maßnahmen abzutragen und bauseits zu lagern um für spätere Humusierungen der Pflanz- und Rasenflächen verwendet zu werden. Er ist in seiner ganzen Stärke abzutragen und in Mieten von max. 300 cm Basisbreite und max. 150 cm Höhe zu lagern. Bei längerer Lagerung des Oberbodens sind die Oberflächen mit Leguminosenmischungen anzusäen. Grundsätzlich ist die Oberfläche so wenig wie möglich zu versiegeln. Im Sinne des Bodenschutzes ist einer wasserdurchlässigen Befestigung der Vorrang einzuräumen, soweit dies den betrieblichen Belangen nicht im Wege steht. Zum Schutz von Bodenbrütern kein Oberbodenabtrag in der Zeit vom 01.03. bis 30.07.

7.2 PFLANZENLISTE

BAUMARTEN 1. WUCHSORDNUNG - AUSWAHL
Gleditsia triacanthos inermis - Dornenlose Gelditschie
Tilia cordata - Winterlinde
Quercus robur - Eiche
Acer platanoides - Spitzahorn
Fagus sylvatica - Rotbuche

Pflanzenqualifikation:
Hochstamm mind. 3 x v., StU ab 18 / 20
BAUMARTEN 2. WUCHSORDNUNG - AUSWAHL
Prunus avium - Vogelkirsche
Acer camestre - Feldahorn
Carpinus betulus - Hainbuche
Pflanzenqualifikation:
Hochstamm oder Stammbüsche mind. 3 x v., StU ab 14 / 16

OBSTBÄUME
Hoch- oder Halbstämme sind im privaten Bereich zulässig.

7.3 STRÄUCHER

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Ribes in Arten und Sorten	Zierjohannisbeeren
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Phildaelphus coronarius	Bauernjasmin
Salix purpurea	Purpur-Weide
Maulus in Arten und Sorten	Zierapfel

Mindestqualifikation:
Sträucher 2xv, o. B., 60 - 100 cm, 1 Pflanze je 1,5 m²

Anteil an der Gesamtpflanzung 75 bis 80 %. Pflanzabstand 150 x 150 cm.
Pflanzenqualifikation: v. Hei. 100 bis 150 cm Bäume in Gruppen von 3 bis 5 Stück je Art pflanzen.

Sträucher in Gruppen von 5 bis 9 Stück je Art pflanzen.

7.4 Zu rodende und erhaltende Bäume
Die Bäume und Sträucher dürfen nicht in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 30.09. gerodet werden. Sollte bauablaufbedingt eine Rodung in dieser Zeit erforderlich sein sind die zu rodenden Bäume vor der Rodung durch eine fachkundige Person zu untersuchen, Falls Verbotstatbestände bezüglich einer Rodung bestehen ist die Rodung zu untersagen. Die Zu rodenden Bäume sind nach Möglichkeit innerhalb des Geltungsbereichs zu ersetzen.

7.5 Begrünung
Alle nicht überbauten bzw. befestigten Flächen sind mit Rasen oder Pflanzung zu begrünen.

7.6 Schutz der Gehölze
Vorhandene Gehölze sind vor Beginn der Bauarbeiten nach DIN 18920 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) zu schützen. Gehölzrodungen dürfen nicht in der Zeit vom 01.03. bis einschl. 30.09. durchgeführt werden (§ 39 Abs. 5BNatschG).
Sollte bauablaufbedingt außerhalb dieser Zeit Rodungen durchgeführt werden müssen ist der Gehölzbestand vor Baubeginn der Rodungsmaßnahmen durch eine fachkundige Person bezüglich Brutplätze / Nester und Höhlenbrutplätzen zu untersuchen. Sollten dabei Verbotstatbestände gesichtet werden ist die Rodung zu unterbinden.

7.7 Ausgleichsfläche
Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Flurnummer Fl. Nr. 78 und 242 in der Gemarkung Pullach.

TEXTLICHE HINWEISE

DENKMALSCHUTZ - BODENDENKMALPFLEGE
Für Bodeneingriffe jeglicher Art im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1 BayDSchG notwendig, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

IMMISSIONSSCHUTZ
In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Absatz 4 BauVorlV die Vorlage lichttechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Falle der Anwendung von Art. 58 BayBO ("Genehmigungsfreistellung") ist durch den Bauherren mit der Genehmigungsfreistellungsvorlage ein lichttechnisches Gutachten einzureichen.
Es ist der Nachweis zu erbringen, dass die auf dem Grundstück Fl.Nr. 78/6 geplanten schutzbedürftigen Nutzungen nicht von erheblich störenden Blendungen betroffen sind. Qualifiziert nachzuweisen ist für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne der LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen, dass die zu erwartenden, durch Sonnenlichtreflexionen an der PV-Anlage im Geltungsbereich des Bebauungsplans hervorgerufenen Blendungen entsprechend der in den LAI-Hinweisen genannten Kennwerte als nicht erheblich störend einzustufen sind.
Dazu sind die Blendungen unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach LAI-Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen) zu ermitteln und zu bewerten.
Bei Nutzungen, die keinen definierten Schutzanspruch besitzen (z.B. Lagerhallen), kann nach Ermessen des Sachgebiets Technischer Umweltschutz der zuständigen Genehmigungsbehörde von der Vorlage eines lichttechnischen Gutachtens abgesehen werden.
Gemäß Art. 13 Abs. 2 BayBO müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz haben. Geräusche, die von ortsfesten Einrichtungen in baulichen Anlagen oder auf Baugrundstücken ausgehen, sind so zu dämmen, dass Gefahren oder unzumutbare Belästigungen nicht entstehen.
Gemäß § 12 BauVorlV müssen die Berechnungen den nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften geforderten Schall- und Erschütterungsschutz nachweisen. Mögliche auftretende Emissionen (TA-Lärm) durch Wartungs- und Pflegearbeiten können nicht ausgeschlossen werden.
Es wird darauf hingewiesen, dass hinsichtlich der im Zusammenhang mit der PV-Anlage auftretenden Geräuschentwicklungen (z.B. durch Wechselrichter oder Transformatoren) die Vorgaben der TA Lärm zu beachten sind.

HAUPTWASSERLEITUNG WASSERZWECKVERBAND
Die genaue Lage der Leitung muss im Zuge der Spartenabfrage geklärt und abgesteckt werden.

LANDWIRTSCHAFTLICHE NUTZUNG
Landwirtschaftliche Emmissionen sind zu dulden.

BEGLEITGRÜN DER EISENBAHN
Bei einer eventuellen Beschattung der PV-Anlage durch das Begleitgrün der Eisenbahnschiene kann kein Anspruch auf Auslichtung bzw. Abholzung der bestehenden Bepflanzung geltend gemacht werden.
Sie kann nicht als Blendschutz genutzt werden.

RÜCKBAUVERPFLICHTUNG
Es wird auf die Rückbauverpflichtung von 25-30 Jahren hingewiesen.

ANSPRECHPARTNER / ZUGÄNGLICHKEIT
Am Zufahrtstor muss dauerhaft und deutlich ein Schild angebracht werden. Auf diesem müssen die Angaben des Ansprechpartner gelistet werden. Sollte der Betreiber eine gewaltlose Zugangsmöglichkeit für die Feuerwehr schaffen wollen, kann am Zufahrtstor ein Feuerwehrschlüsseldepot Typ 1 (nicht VdS-anerkannt) vorgesehen werden.

ALTLASTEN / KAMPFMITTEL
Die von der Flächennutzungsplanänderung betroffenen Flächen sind im Altlastenkataster des Landratsamtes Kelheim derzeit nicht eingetragen. Diese Feststellung bestätigt nicht, dass die Flächen frei von jeglichen Altlasten oder schädlichen Bodenverunreinigungen sind. Bodenverunreinigungen sind im Landratsamt Kelheim zu melden. Eine Kampfmitteluntersuchung wird empfohlen. Vorab sollte mit den Betreibern der anliegenden Kiesentnahmestelle gesprochen werden, ob dort Rückstände von deflagrierten Granaten gefunden wurden.

VERMESSUNG, GRENZVERLAUF
Vor Baubeginn muss die Fläche vermessen und die Grenzverläufe sowie die Abstände festgelegt werden.

BRANDSCHUTZ
Der Betreiber der geplanten Anlage ist für die Umsetzung und Einhaltung der Belange des Kreisbrandrats verantwortlich. Die Einzäunung besteht aus einem Maschendrahtzaun, im Notfall kann sich die Feuerwehr gewaltsam an beliebiger Stelle Zugang verschaffen. Die Fläche ist über Unterhaltswege erreichbar, die Trafos werden am Rand der Anlage angeordnet. Um einen Ansprechpartner im Schadensfall erreichen zu können, muss am Zufahrtstor die ständige Erreichbarkeit eines Verantwortlichen (z.B. Bereitschaftsnummer) angebracht sein und der örtlichen Feuerwehr mitgeteilt werden.
Wegen der Besonderheit von PV-Anlagen ist ein Feuerwehrplan nach DIN 14095 erforderlich. Neben den nach DIN 14095 erforderlichen Angaben sollte die Leitungsführung bis zum/zu den Wechselrichter/-n und von dort bis zum Übergabepunkt des Energieversorgungsunternehmens erkennbar sein. Der Feuerwehrplan ist dem Kreisbrandrat zur Durchsicht und Freigabe vorzulegen.

GRUNDWASSER
Alle Eigentümer haben ihr Grundstück sowie ihre baulichen Anlagen vor Grund-, Hang- bzw. Schichtwasser und drückendem Wasser zu sichern. Auf die Anzeigepflicht gem. Art. 30 BayWG bei der Freilegung von Grundwasser bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen gem. Art. 15 BayWG wird hingewiesen. Eine Grundwasserabsenkung soll nicht erfolgen.

WASSERVERSORGUNG
Der Planungsbereich wird durch die Stadtwerke Abensberg mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Der Planungsbereich ist an die zentrale Wasserversorgungsanlage anzuschließen.

ABWASSERENTSORGUNG
Das anfallende Schmutzwasser ist dem gemeindlichen Kanal zuzuleiten.
Es sind Sickerversuche am Standort von Versickerungsanlagen durchzuführen.
Sollte eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich sein, ist die Möglichkeit einer Ableitung des gesammelten Niederschlagswassers zu einem oberirdischen Gewässer zu prüfen und einer Einleitung in den Kanal vorzuziehen.

OBERFLÄCHENWASSER / HANGWASSER
Bei Starkregen oder Schneeschmelze kann es zu oberflächlich abfließenden Niederschlagswasser kommen. Dieses darf nicht zum Nachteil Dritter ab- bzw. umgleitet werden.

REGENERATIVE ENERGIEERZEUGUNG
Die Nutzung der Dachflächen zur Erzeugung von Strom durch Photovoltaik wird empfohlen.

LEUCHTMITTEL
Die Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel v.a. im Übergangsbereich zur freien Landschaft wird angeraten.

NIEDERSCHLAGSWASSER
Für die Einleitung des Niederschlagswassers sind die Bestimmungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) vom 01.01.2000, geändert zum 01.10.2008 und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) vom 17.12.2008 oder in Oberflächengewässer (TRENOG) vom 17.12.2008 zu beachten.

SCHUTZ VOR ÜBERFLUTUNGEN
Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über Fahrbahnoberkante wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und / oder mit Aufkantungen, z.B vot Lichtschächten, ausgeführt werden. Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.

EINGRÜNUNG DER FREIFLÄCHENPHOTOVOLTAIKANLAGE
Es wird empfohlen die Freiflächenphotovoltaikanlage im Süden und Westen einzugrünen.

EISENBAHNLINIE
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 zu gewähren. Photovoltaik- bzw. Solaranlage n 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.

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

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

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

Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten. Die entsprechenden Merkblätter und Regelwerke - insbesondere ATV-DVWK-M 153, DWA-A 138 und die Verordnung über die erlaubnisfreie schadlose Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (NWFreiV) sowie den dazugehörigen Technischen Regeln (TRENGW) - sind zu beachten und umzusetzen.

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 Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der Standsicherheit der Oberleitungsmasten dürfen im Druckbereich der Maste keine Veränderungen der Bodenverhältnisse stattfinden. In diesem Bereich darf weder an- noch abgegraben werden. Bei Unterschreitung des Abstandes ist ein statischer Nachweis für die betroffenen Masten vom Veranlasser zu erbringen.

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 3,0 m einzuhalten (DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3): 2011-09 und DB Richtlinien 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschnitt 1). In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5 m zu den Oberleitungsmasten (Masthinterkante) einzuhalten.

Die Oberleitungsmasten müssen für Instandhaltungs- und Entstörungsarbeiten jederzeit allseitig zugänglich bleiben.

Kommen Fahrzeuge nach DB Ril 997.02 in den Oberleitungs- und Stromabnehmerbereich sind sie bahnzuerden. Sollen Zäune aus elektrisch leitfähigem Material errichtet werden, so ist die DB Ril 997.02 und die DIN EN 50122 zu beachten. Eine Einzäunung des Geländes bedarf einer gesonderten Abstimmung mit der DB Netz AG, Produktionsstandort Nürnberg, Fachbereich Oberleitung.

Die DB Netz AG übernimmt keinerlei Haftung für Schäden aus Eisabwurf oder andere herabfallende Gegenstände.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Der Bereich ist von Bäumen, Hecken usw. freizuhalten.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Ausgehend von der Endwuchshöhe der Bäume ist ein Abstand von 5 m zu den Stromleitungen einzuhalten. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. 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.

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

Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen.
Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen einer Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.

Der Eisenbahnverkehr darf – bereits während der Baumaßnahme – weder beeinträchtigt noch gefährdet werden. 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.

Während der Bauphase ist die Grundstücksgrenze mit einem standsicheren Zaun zu sichern.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf.erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahn-spezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG zu beachten.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialen, u. ä.) – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerksteine dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.

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

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.

1 : 25.000

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 21.10.2021 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß §3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2021 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 stattgefunden.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2021 hat in der Zeit vom 11.04.2022 bis 13.05.2022 stattgefunden.

4. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 24.08.2023 beteiligt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 21.10.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.07.2023 bis 24.08.2023 öffentlich ausgelegt.

6. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. 4 Abs. 2 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.06.2024 bis 05.07.2024 beteiligt.

7. Die Stadt Abensberg hat mit Beschluss des Bauausschusses vom 09.09.2024 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.09.2024 als Satzung beschlossen.

ABENSBERG, den 28. OKT. 2024
Stadt Abensberg
(Siegel)
Bürgermeister

8. Ausgefertigt

ABENSBERG, den 28. OKT. 2024
Stadt Abensberg
(Siegel)
Bürgermeister

9. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am 17.01.25 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich in der Mittelbayerischen Zeitung, im Internet und im Kreisamtsblatt bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

ABENSBERG, den 20. JAN. 2025
Stadt Abensberg
(Siegel)
Bürgermeister

BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
„MI / SO WINDFALTERSTRAßE PULLACH“

STADT	ABENSBERG
LANDKREIS	KELHEIM
REGIERUNGSBEZIRK	NIEDERBAYERN

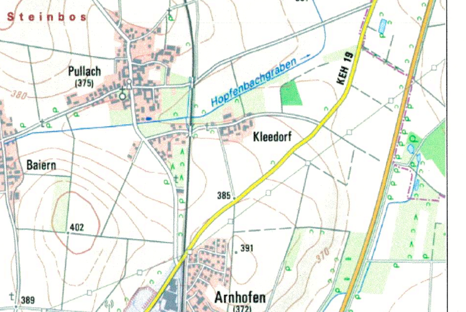
ENDFASSUNG VOM 09.09.2024

PRÄAMBEL:
Die Stadt Abensberg erlässt gemäß des § 2 Abs. 1, §§ 9 und 10 und des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S.4147) Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 4 des Gesetzes vom 25.05.2021 (GVBl. S. 663), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl I S. 3786), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) Art 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I) zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 09.05.2021 (GVBl. S. 74) und der Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. 12.1990 (BGBl 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl I 1507) diesen Bebauungsplan "MI / SO Windfalterstraße Pullach" als Satzung.

§ 1 Räumlicher Geltungsbereich
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung in der Fassung vom 09.09.2024 und die auf dieser vermerkten Festsetzungen.

§ 2 Bestandteile dieser Satzung
Bebauungsplan mit: 1. zeichnerischem Teil im Maßstab 1:1000 und 2. textlichen Festsetzungen

§ 3 Inkrafttreten
Diese Satzung tritt gemäß § 10 Abs. 3 BauGB mit ihrer Bekanntmachung in Kraft.



Ingenieurbüro Martin Huber
Dipl. Ing. für Bauwesen
Regensburger Straße 24, 84048 Mainburg
Tel: 08751 / 86 80 0; Fax: 08751 / 86 80 80; E-Mail: info@ing-huber.com

Planverfasser Grünordnungsplan:
LANDSCHAFTSARCHITEKT
ERWIN FRÖSCHL DIPL. ING FH
ULMENWEG 8
93333 NEUSTADT A. D. DONAU
Tel.:09445/21117
e-mail: erfroeschl@aol.com

Mainburg, 09.09.2024 / J. Herrmann

Prj.Nr.:2020-312/BBP-EF