

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNG BEBAUUNGSPLAN VOM 05.07.2002, rechtsgültig seit 12.12.2003



AUSGLEICHSFÄCHE AUF FLURSTÜCK NR. 2138/2 GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM



BEBAUUNGSPLAN 1. ÄNDERUNG

ANSICHT VON NORDEN (SCHEMA GELÄNDESCHNITT SIEHE PUNKT 5.1 DER BEGRÜNDUNG)



ANSICHT VON SÜD-WESTEN (SCHEMA GELÄNDESCHNITT SIEHE PUNKT 5.1 DER BEGRÜNDUNG)

PLANLICHE FESTSETZUNGEN, PLANLICHE HINWEISE. Legend for planning regulations and notes, including symbols for building types, green spaces, and boundaries.

Die Gemeinde Saaldorf-Surheim erlässt aufgrund § 2 Abs. 1, §§ 9, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bek. vom 03.11.2017, zul. geändert d.G. vom 28.07.2023, Art. 23 der Gemeindeordnung des Freistaat Bayern (GO) i.d.F. der Bek. vom 22.08.1998, zul. geändert d.G. vom 24.07.2023, Art.81 der Bayerischen Bauordnung (Bay BO) i.d.F. der Bek. vom 14.08.2007, zul. geändert d.G. vom 24.07.2023, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. der Bek. vom 21.11.2017, zul. geändert d.G. vom 03.07.2023 und der Planzuchtverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zul. geändert d.G. vom 14.06.2021 diesen Bebauungsplan als SATZUNG.

Die Festsetzungen der Satzungsfassung vom 09.02.2004 zum Bebauungsplan vom 05.07.2002 bleiben Grundlage der 1. Änderung. Sie werden für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes wie folgt ergänzt oder geändert bzw. neu gefasst:

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

1.0 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Das Bauland wird im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes als Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO festgesetzt.

Nicht zugelassen sind Einzelhandelsobjekte, Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO). Dies gilt nicht für Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichem und betrieblichem Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m Verkaufs- und Ausstellungsflächen haben. Die Punkte nach § 6 Abs. 3 und 8 und § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil der Satzung und sind somit ausgeschlossen.

Die nach § 9 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nicht Teil des Bebauungsplans.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), sowie der maximalen Wandhöhe / Gebäudehöhe der baulichen Anlagen in Meter.

Grundflächenzahl GRZ: 0,9

Planlich festgesetzte Grün- und Sukzessionsflächen dürfen der anrechenbaren Grundstücksfläche nicht zugerechnet werden.

2.0 GEBÄUDEFORM, GEBÄUDEHÖHEN
Zulässig sind die Festsetzungen in der Planzeichnung die dargestellte Gebäudeanordnung.

2.1 DACHFORM
Als Dachform sind Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Tonnendächer mit einer Dachneigung bis zu 28° zulässig.

Dächer mit einer Dachneigung von weniger als 10° sind auf mindestens 75% der Dachfläche zu begrünen oder zur Aufstellung von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen zu nutzen. Dabei werden über die projizierte Fläche der Kollektoren hinaus auch andere für die Anlagen notwendige Flächen wie z.B. Wartungswege oder Abstände aufgrund der Verschattung mit angerechnet.

Das Aufständern von Photovoltaikanlagen oder thermischen Solaranlagen ist zulässig, wenn der höchste Punkt der Anlage die maximal zulässige Wand- bzw. Gebäudehöhe nicht um mehr als 2,00 Meter übersteigt.

2.2 GEBÄUDEHÖHEN
Die Höhe der baulichen Anlagen darf die auf der Planzeichnung angegebene maximale Wand- / Gebäudehöhe von 16,5 m nicht überschreiten. Das Maximalmaß zum höchsten Punkt des Gebäudes wird gemessen von der festgesetzten Höhenlinie (21,50 m bezogen auf NN (Normal Null, siehe hierzu Punkt 15.1) des Fertigfußbodens im Erdgeschoss bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Die Abstandsflächenregelung gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO ist anzuwenden.

3.0 FASSADENGESTALTUNG
Die Fassaden sind zu verputzen und zu streichen oder in Aluminium, Blech, Holz bzw. Holzwerkstoff oder Naturstein auszuführen. Fassadenputze ist in einer flächigen ortsbündigen Art auszuführen.

4.0 ENFRIEDNUNGEN
Als Grundstücksenfriednung sind geschlossene Blechzäune, Heckenpflanzungen aus bodenständigen Gewächsen oder Metallzäune mit Hinterpflanzung bis zu einer Höhe von max. 2,00 m über dem Gelände zulässig. Die Einfriednungen sind ohne Sockel mindestens 10 cm vom Boden abzusetzen, um eine Tierwanderung zu ermöglichen. Einfriednungsmauern sind unzulässig.

5.0 STELLPLATZE
Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den Richtlinien der Stellplatzverordnung gemäß § 20 GeStellV nachzuweisen. Nicht überdeckte Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen - jedoch nicht auf den festgesetzten Grünflächen - zulässig.

6.0 WERBEANLAGEN
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. An Gebäuden sind sie nur unterhalb des Daches erlaubt, wobei je Werbeanlage eine Größe von 10 m² nicht überschritten werden darf und die Gesamtlänge aller Werbeanlagen höchstens 10% der jeweiligen Fassadenfläche betragen. Freistehende Werbeanlagen sind - auch außerhalb der Baugrenzen - bis zu einer Höhe von 4,00 m und einer Ansichtsfläche von jeweils bis zu 5 m² zulässig. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur von oben nach unten gerichtet zulässig. Nicht zulässig sind blinkende Werbeanlagen oder Spruchbänder sowie in die Umgebung strahlende Beleuchtungen von Werbeanlagen. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur mit insektenschonenden, UV-armen oder UV-freien Leuchtmitteln und nur in der Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Fahnenmasten bis 4,00 m sind zulässig.

7.0 SCHALLTECHNISCHE UNTERSUCHUNG
Werbeanlagen sind gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergründung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320. Außerhalb der Baugrenzen sind Abgräben oder Aufschüttungen unzulässig.

FESTSETZUNGEN FÜR GRÜN- UND FREIFLÄCHEN

8.0 SCHUTZ, PFLEGE UND ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT

8.1 SCHUTZ DES MUTTERBODENS
Der Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergründung zu schützen. Grundsätze hierfür enthält die DIN 18320. Außerhalb der Baugrenzen sind Abgräben oder Aufschüttungen unzulässig.

8.2 PFLANZUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FÜR ORTSRANDEINGRÜNUNG
Im Bereich der Ortsrandeingrünung soll die bestehende Gehölzstruktur durch eine Neupflanzung fortgeführt und bei Bedarf wie folgt ergänzt werden:
Pro 10 Laufmeter ist je ein Baum und pro 2 Quadratmeter je ein Strauch zu pflanzen. Die Neupflanzung soll in einer Kombination aus heimischen Baum- und Straucharten aus nachfolgender Gehölzliste zu erfolgen:
Standortgerechte Einzelbäume, Standortgerechte Sträucher,
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB, STU 14 - 16 cm, Pflanzqualität: Str. 2xv, Höhe 60 - 100 cm
3 St. Malus sylvestris Wild-Äpfel, 2 St. Prunus avium Wild-Kirsche, 3 St. Rosa canina Hecken-Rose, 2 St. Rosa glauca Hecht-Rose, 2 St. Sambucus nigra Schwarzer Hollunder, 3 St. Viburnum lantana Wolliger Schneeball, 2 St. Pyrus pyrastris Wild-Birne, 9 St. Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Alle Pflanzungen haben spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten.

Bei Randpflanzungen sind die Grenzabstände nach dem bayerischen Nachbarrecht einzuhalten (Art. 47 ff. BGB).

8.3 NATURSCHUTZFACHLICHE EINGRIFFSREGELUNG / AUSGLEICHSMASSNAHMEN
Für die aus der Umsetzung des Bebauungsplanes resultierenden Eingriffe müssen Ausgleichsmaßnahmen erbracht werden. Die dafür notwendige Ausgleichsfläche wird außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes, auf folgendem Flurstück festgesetzt: 2138/2, Gemeinde Saaldorf-Surheim.
Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung wird ausführlich im Umweltbericht vom 18.03.2024 behandelt. Hier sind auch detaillierte Angaben zu den Maßnahmen dargelegt.

Auf der ca. 6.000 m² großen Ausgleichsfläche sind noch folgende Gehölze zu ergänzen:
Standortgerechte Einzelbäume, Standortgerechte Sträucher,
Pflanzqualität: Hochstamm 3xv, mB, STU 14 - 16 cm, Pflanzqualität: Str./Heister 2xv, Höhe 60 - 100 cm
3 St. Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn, 10 St. Crataegus monogyna Eingriffeliger Weißdorn, 10 St. Euonymus europaeus Pfaffenhütchen, 3 St. Malus sylvestris Wild-Äpfel, 7 St. Prunus padus Trauben-Kirsche, 7 St. Pyrus pyrastris Wild-Birne, 9 St. Viburnum opulus Gewöhnlicher Schneeball

Alle Pflanzungen haben spätestens in der ersten Vegetationsperiode nach Inkrafttreten dieser Änderung des Bebauungsplanes zu erfolgen und sind dauerhaft zu erhalten. Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen sind durch den Flächeneigentümer zu veranlassen.

8.4 PFLANZENSICHERUNG
Alle Bäume sind mit unbehandelten Holzpfählen in Form eines Zwei- oder Dreibeins zu sichern. Gegen Wildverbiss ist an den Hochstämmen ein Stammschutz anzubringen. Die Sträucher sind mit geeigneten, ökologisch verträglichen Verbisschutzmitteln zu versehen.

8.5 PFLEGE DER NEUANPFLANZUNG
Die Neuanpflanzung ist zu pflegen, bei Bedarf zu wässern und bei Ausfall durch Gehölze gleicher Pflanzqualität zu ersetzen.

UNKRAUTKONTROLLE:
Die Entfernung von Unkraut ist entscheidend, damit die Sträucher ausreichend Licht, Nährstoffe und Wasser erhalten. Unkrautkontrollen kann das Wachstum und die Gesundheit der Sträucher beeinträchtigen.

BEWÄSSERUNG:
In den ersten Jahren nach der Pflanzung ist auf eine ausreichende Bewässerung während heißer Trockenperioden zu achten, um sicherzustellen, dass sich die Gehölze gut etablieren.

Mulchplatten aus Holzfasern können um die Sträucher herum platziert werden, um Unkrautwuchs zu unterdrücken, Feuchtigkeit zu speichern und die Bodentemperatur zu regulieren. Dies fördert ein gesundes Wachstum der Sträucher und reduziert den Pflegeaufwand.

Die Gehölze sollen sich gemäß ihrem natürlichen Habitus entwickeln und nicht geschnitten werden.
8.6 VERSICKERUNGSFAHIGE BELÄGE
Für Stellplätze und untergeordnete Zufahrten ist nur Teilversiegelung in Form von Fugengittern, Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, wassergebundene Decke oder Schotterrasen zulässig.

8.7 ERRICHTUNG VON STRASSEN-, WEGE-, GEBÄUDEBELEUCHTUNG
Es dürfen nur UV-armen Leuchtmitteln wie LED-Leuchtquellen oder Natriumdampflampen zur Reduktion der Anlockwirkung auf nachtaktive Insektenarten eingesetzt werden. Zudem sollte auf Kugelleuchten und Beleuchtungseinrichtungen mit ungelerntem freistrahlenem Beleuchtungsbereich verzichtet werden. Eine direkte Beleuchtung der Gehölzränder ist unzulässig.

9.0 ERSCHIENUNG
Bei Abbrucharbeiten ist die Staubeentwicklung in Grenzen zu halten, sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.

9.1 WASSERVERSORGUNG
Das Grundstück hat einen Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung.

9.2 ABWASSERBESEITIGUNG
Anfallendes häusliches Abwasser ist in das Kanalsystem einzuleiten und der gemeindlichen Abwasserbeseitigung (Trennsystem) zur Reinigung zuzuführen.

9.3 OBERFLÄCHENWASSER
Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sind nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Eine breitflächige Versickerung über eine beliebige Oberbodenschicht ist anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen.

Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte / linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Die Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser ist daher zu versickern (nach LU Merkblatt Nr. 4.32 und DWA-Blatt M 153).
Besteht die Dachdeckung aus Kupfer, Zink oder Blei, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50 m² sowie Dachrinnen und Fallrohre sind zu vernachlässigen.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässerreinigung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfrei-Stellplatzverordnung (NWVStellV) und der Technischen Regeln zum schädlichen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENKG) bzw. in das Grundwasser (TRENKGW) sind einzuhalten.

Geeignetenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Behörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

HINWEISE DURCH TEXT

10.0 ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDEN
Archäologische Bodenfunde, die während den Bauarbeiten zu Tage treten, unterliegen der gesetzlichen Meldepflicht.

11.0 ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN
Sollten während der Baumaßnahmen Bodenauffälligkeiten angetroffen werden, welche auf Altlasten hinweisen, ist das Landratsamt Berchtesgadener Land zu verständigen. Mit einer schleunigen Untersuchung sind nur Sachverständige oder Untersuchungsstellen mit einer Zulassung nach der Verordnung über Sachverständige und Untersuchungsstellen für den Bodenschutz und die Altlastenbehandlung in Bayern (VSU) zu beauftragen.

12.0 GRUNDWASSER
Der Bauherr hat die Grundwasserstände eigenverantwortlich zu erheben und entsprechend zu reagieren.

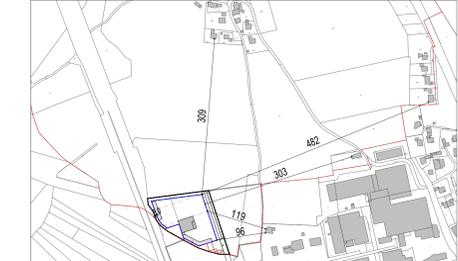
13.0 EMISSIONSKONTINGENT
Bei Antrag auf Genehmigung bzw. bei Änderungsanträgen von bestehenden Betrieben ist von jedem anzusiedelnden Betrieb nachzuweisen, dass die von dem Emissionskontingent L₁ verursachten und gemäß DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 berechneten Immissionspegel eingehalten werden. Die Berechnung und Beurteilung des Vorhabens hat gemäß TA Lärm:1998 unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung zu erfolgen. Fahrzeuggeräusche auf dem Betriebsgrundstück, die im Zusammenhang mit dem Betrieb der Anlage entstehen, sind nach TA Lärm:1998 der zu beurteilenden Anlage zuzurechnen. Sind einer Anlage mehrere Teilflächen zugeordnet, so ist der Nachweis für die Teilflächen gemeinsam zu führen, das heißt, es erfolgt eine Summation der zulässigen Immissionskontingente aller zur Anlage gehörigen Teilflächen.

14.0 IMMISSIONSSCHUTZ
Schädliche Umwelteinwirkungen, erhebliche Nachteile durch Lärm und Luftverunreinigungen für die Allgemeinheit sind zu vermeiden. Vorsorge gegen die genannten Emissionen sind zu treffen, insbesondere entsprechende Maßnahmen zu deren Begrenzung und durch entsprechende Nachweise mit dem Bauantrag einzureichen.

14.1 Die DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ist eine bauaufsichtlich eingeführte DIN-Norm und damit bei der Ausführung generell eigenverantwortlich durch den Bauantragsteller im Zusammenhang mit seinem zuständigen Architekten in der gültigen Fassung umzusetzen und zu beachten.

14.2 IMMISSIONEN DURCH LANDWIRTSCHAFTLICHE FLÄCHEN
Die von angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehenden Immissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden, falls die Weitergabe während der Entschleunigung solcher Arbeiten erzwungen.

14.3 ABSTÄNDE ZUR BESTEHENDEN WOHNBEBAUUNG (ca. Angaben in Meter)



15.0 HÖHENKOTEN
Für die im Bebauungsplan dargestellten / festgelegten Höhen wurde als Höhenbezugssystem das DHHN2016 (bayerische Vermessungswertung) zugrunde gelegt, sämtliche weiterführende Planungen bzw. Bauausführungen, innerhalb des Geltungsbereiches, sind auf dieses Höhensystem zu beziehen und ggf. vor Ort zu überprüfen.

16.0 BRANDSCHUTZ
Der Art. 31 BayBO ist einzuhalten. Eine ausreichende Erschließung für Feuerwehreinätze, sowie entsprechende Löschwasser ist sicher zu stellen. Die Feuerwehrezufahrten sind zu kennzeichnen und freizuhalten. Die Feuerwehretzugsweg muss jederzeit befahrbar (befestigt) und von Schnee freigehalten sein.

17.0 HINWEISE ZU BAHNANLAGEN
Bahnhöfe und Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesgesetzes (EiBfG). Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt des EiBfG (§§ 23 Absatz 1 AEV i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVV i.V.m. § 18 AEG). Diesbezügliche Darstellungen im Bebauungsplan dienen nur zur Information und sind deshalb nur nachrichtlich anzunehmen.

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkstörung, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form verursacht werden könnten, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Die Abstandsflächen dürfen sich unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen bei dem geplanten Bauvorhaben auf Bahngelände erstrecken, unter dem Vorbehalt, dass für die Inanspruchnahme des Bahngeländes eine einmalige Vergütung durch den Antragsteller entrichtet wird. Hierfür ist ein kostenpflichtiger Gestaltungsvertrag abzuschließen.

Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestaltungsverträge bei DB AG, DB Immobilien zu stellen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf / über / über Bahngelände abgeleitet werden. Bahneigene Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden. (siehe DB RI 836.4601 ff.).

Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm mit Gleisen, Kabel- und Oberleitungsanlagen, Signale, etc.) sind stets zu gewährleisten. Alle Arbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden.

Wenn dies nicht möglich ist, so ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen (Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Erdarbeiten innerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gießes durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Verkehrssicherungspflicht (§§223 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubeentwicklung in Grenzen zu halten, sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen nicht einschränken.

Es wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe elektrifizierter Bahnstrecken mit Beeinflussungen von / auf elektromagnetische und elektrische Felder empfindlicher Geräten zu rechnen ist.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobile Kran, Bagger, etc.) ist das Überschreiten der Bahnhörschranken bzw. der Bahnhörschranken mit angehängten Gleisanlagen fallen können. Haken verboten! Die Einhaltung dieser Auflage ist durch den Bau einer Überschreckbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15.000 V Spannung der Oberleitung hingewiesen und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen.

Können bei einem Kran- oder Baggerersatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kran-aufstellung zu beantragen ist.

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgeladen werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verflüchtungen, Überdeckungen und Vorblendschaltungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei vom Bahnhörschrankgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abwehrmaßnahmen anzubringen.

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

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, haftet der Bauherr bzw. Bauherr. Er haftet auch für das Verschulden seiner Gehilfen und derjenigen Personen, denen er sich zur Vernichtung oder Erfüllung bedient.

18.0 REGENWASSERNUTZUNG
Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung z.B. zur Gartenbewässerung und WC-Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Regenwassernutzungsanlage ist nach AVBWasserV dem Wasserversorgungsunternehmen zu melden. Es ist unter anderem sicherzustellen, dass keine Rückwirkungen auf das private und öffentliche Trinkwasserversorgungssystem entstehen.

VERFAHRENSMERKRE

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Saaldorf-Surheim hat in der Sitzung vom ... die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Gebiet "Kesselpoint" im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a beschlossen. Der Beschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht.

2. Zu dem Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... beteiligt.

3. Der Entwurf der 1. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom ... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ... bis ... öffentlich ausgestellt.

4. Die Gemeinde Saaldorf-Surheim hat mit Beschluss des Gemeinderates vom ... die 1. Änderung des Bebauungsplanes Gebiet "Kesselpoint" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ... als Satzung beschlossen.

Saaldorf-Surheim, den ...
(Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister) Siegel

5. Der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am ... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist damit in Kraft getreten. Saaldorf-Surheim, den ...

(Andreas Buchwinkler, Erster Bürgermeister) Siegel

GEMEINDE SAALDORF - SURHEIM

LANDKREIS BERCHTESGADENER LAND

1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN GEBIET "KESELPOINT" nach §13a BauGB

M 1 : 1000



GEMEINDE SAALDORF-SURHEIM
ANDREAS BUCHWINKLER
ERSTER BÜRGERMEISTER

PLANLEITENDER: RRP ROLAND RICHTER UND PARTNER GMBH ARCHITECTEN UND STAHLBAUER, die-grille.net