

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

EINFACHER BEBAUUNGSPLAN Nr. 118

mit Grünordnung gemäß § 30 Abs. 3 BauGB

im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB
(Bebauungsplan der Innenentwicklung)

BAUGEBIET: „Bahnhof Westheim“



N Stadt
Neusäß

LANDKREIS AUGSBURG
STADTTEIL: WESTHEIM

Neusäß, den 12.09.2019
in der Fassung vom 23.06.2020
in der Fassung vom 01.12.2020

Planung:

Entwurfsverfasser

Arnold Consult AG, Kissing
info@arnold-consult.de

Tel.: 08223 / 7915-0
Fax: 08223 / 7915-16

Stadt Neusäß – Bauamt

Hauptstraße 28, 86356 Neusäß
bauamt@neusaess.de

Tel.: 0821 / 4606-240
Fax: 0821 / 4606-243

Die Stadt Neusäß, Landkreis Augsburg, erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1, der §§ 9, 10, 13a und des § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), des Art. 81 der Bayerischen Bauordnung – BayBO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10.07.2018 (GVBl. S. 523) und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern – GO – in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 22.03.2018 (GVBl. S. 145) folgenden einfachen Bebauungsplan Nr. 118 als Bebauungsplan der Innenentwicklung als

S A T Z U N G

I. Allgemeine Vorschriften

§ 1 Bestandteile

Der einfache Bebauungsplan besteht aus:

Teil A	Planzeichnung mit Übersichtsplan Zeichenerklärung und Verfahrensvermerke gemäß § 13a	im M 1:1000 ohne Maßstab
Teil B	Textliche Festsetzungen	
Teil C	Begründung gem. § 9 Abs. 8 BauGB	

§ 2 Inhalt des Bebauungsplanes

Für das Gebiet innerhalb des in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Geltungsbereiches gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A) in der Fassung vom 01.12.2020, die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B) ebenfalls in der Fassung vom 01.12.2020 den einfachen Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ bildet.

Die Begründung (Teil C) in der Fassung vom 01.12.2020 liegt dem einfachen Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ ebenfalls bei.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes

Der einfache Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ wird für den Bereich zwischen der Bahnlinie Augsburg - Neu-Ulm im Nordwesten, der Hindenburgstraße bzw. Westheimer Straße (jeweils einschließlich) im Südosten sowie der Westheimer Straße im Norden aufgestellt.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

Für den einfachen Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 4 Art der baulichen Nutzung

- (1) Der in der Planzeichnung (Teil A) mit „MI“ gekennzeichnete Bereich wird als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nur in den Erdgeschossen zulässig sind:

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe.

Nur in den Obergeschossen zulässig sind:

- Wohnungen.

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

§ 5 Bauweise, Abstandsflächen

- (1) Hauptgebäude, die an einer seitlichen Grundstücksgrenze aneinander gebaut werden, sind hinsichtlich Dachform und Dachneigung einheitlich zu gestalten.
- (2) Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayer. Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit innerhalb des Plangebietes unabhängig davon zu beachten.

III. Örtliche Bauvorschriften

§ 6 Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen

- (1) Für die Ermittlung der erforderlichen Anzahl, Beschaffenheit, Anordnung und Gestaltung der nachzuweisenden Stellplätze gilt die Satzung über den Nachweis, die Herstellung und die Ablösung von Stellplätzen (Stellplatzsatzung) der Stadt Neusäß, in der jeweils gültigen Fassung.
- (2) Bei der Errichtung von Gebäuden mit einem Stellplatzbedarf von 6 Stellplätzen und mehr sind die nach der Stellplatzsatzung der Stadt Neusäß nachzuweisenden Stellplätze in einer Tiefgarage anzuordnen. Die gemäß Stellplatzsatzung erforderlichen Besucherstellplätze sind als oberirdische Stellplätze auszubilden und bleiben bei der Maßgabe nach Satz 1 außer Ansatz.

- (3) Abfall- und Wertstoffbehälter
Stellplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind so einzuhausen oder einzugrünen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.
- (4) Um der Versiegelung des Bodens entgegenzuwirken, sind die Garageneinfahrten, Park- und Stellplätze, soweit es die örtlichen Bodenverhältnisse zulassen, als offenporige, versickerungsfähige Beläge oder befestigte Vegetationsflächen (z.B. sog. Ökopflaster, Pflaster mit Rasenfuge, Schotterrasen, wassergebundene Beläge) auszuführen.

§ 7 Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen

- (1) Im gesamten Plangebiet dürfen Werbeanlagen eine Höhe von 0,80 m und in der Gesamtlänge ein Fünftel der Frontlänge des jeweiligen Gebäudes nicht überschreiten. Sämtliche Werbeanlagen sind nur in den Erdgeschosszonen, d.h. maximal bis zur Höhe der untersten Fensterunterkante des ersten Obergeschosses zulässig. Freistehende, nicht in Verbindung mit dem jeweiligen Hauptgebäude stehende Werbeanlagen sind im gesamten Plangebiet unzulässig.
- (2) Zusätzlich ist pro Gebäude straßenseitig ein Nasenschild / Ausleger mit einer seitlichen Ansichtsfläche von maximal 0,36 m² zulässig. Die Ausladung einschließlich Konstruktion darf nicht mehr als 0,75 m betragen.
- (3) Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das Verschließen durch Platten ist unzulässig.
- (4) Im gesamten Plangebiet generell unzulässig sind:
 - blinkende und sich bewegende Werbeanlagen,
 - Himmelsstrahler (Skybeamer) sowie Bildprojektionen aller Art, einschließlich Laserlicht und Hologrammprojektionen.

§ 8 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- (1) Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum der Wuchsklasse I oder II gemäß Artenliste zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht zulässig.
- (2) Für die textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes, Pflege und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| a) Großkronige Bäume, Wuchsklasse I | |
| Berg-Ahorn | Acer pseudoplatanus |
| Spitz-Ahorn | Acer platanoides |
| Stiel-Eiche | Quercus robur |
| Winter-Linde | Tilia cordata |

- b) Mittelkronige Bäume, Wuchsklasse II
- | | |
|---|------------------|
| Feld-Ahorn | Acer campestre |
| Hainbuche | Carpinus betulus |
| Vogel-Kirsche | Prunus avium |
| Mehlbeere | Sorbus aria |
| Vogelbeere | Sorbus aucuparia |
| Kern-Obstgehölze (Apfel, Birne) als Hochstamm | |
- c) Sträucher
- | | |
|---------------------|--------------------|
| Hasel | Corylus avellana |
| Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Kornelkirsche | Cornus mas |
| Liguster | Ligustrum vulgare |
| Heckenkirsche | Lonicera xylosteum |
| Schlehe | Prunus spinosa |
| Kreuzdorn | Rhamnus cathartica |
| Hunds-Rose | Rosa canina |
| Wein-Rose | Rosa rubiginosa |
| Schwarzer Holunder | Sambucus nigra |
| Wolliger Schneeball | Viburnum lantana |
| Gemeiner Schneeball | Viburnum opulus |

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

Großkronige Bäume:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3 - 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 18 - 20 cm.

Mittelkronige Bäume:

wie vor, jedoch STU 16 - 18 cm.

Sträucher:

verpflanzt, Höhe mind. 60 - 100 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die offene oder dauerhaft luft- und wasserdurchlässige Oberfläche des Standraumes muss mindestens 6 m² betragen. Der durchwurzelbare Raum muss bei einer Mindestbreite von 2,5 m mindestens 16 m² betragen und eine Tiefe von mindestens 80 cm haben. Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Leitungsfreiheit gewährleistet sein.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu fördern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen. Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

- (3) Der zu erhaltende Gehölzbestand ist unter Beachtung der Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen wirksam zu schützen. Alle Eingriffe (Tiefgaragen, Leitungstrassen etc.) die nach DIN 18920 zu einer Schädigung der Bäume führen können, sind in einem Abstand von weniger als 1,5 m zur Kronentraufe zu unterlassen. Sofern eine Beseitigung eines in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten gekennzeichneten Bestandsbaumes trotzdem unvermeidbar sein sollte, sind als Ersatzpflanzung für jeden zu fällenden Baum zwei neue Laubbäume mit den in Abs. 1 aufgeführten Mindestqualitäten zu pflanzen.
- (4) Bei einer Beseitigung von sonstigen in der Planzeichnung (Teil A) nicht als zu erhalten gekennzeichneten Bestandsbäumen, ist als Ersatzpflanzung für jeden zu fällenden Baum ein neuer Laubbaum mit den in Abs. 1 aufgeführten Mindestqualitäten zu pflanzen.
- (5) Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Bei einem Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abriss Gebäude) sind die Gehölze bzw. Gebäude direkt vor der Rodung bzw. dem Abriss von einem anerkannten Fachgutachter auf Vorkommen von Fledermäusen und Vögel zu überprüfen. Bei Auffinden von Nestern, Quartieren oder Tieren ist das weitere Vorgehen mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Ggf. ist der Beginn der Baufeldräumung zu verschieben oder es sind einzelne Bäume später zu fällen bzw. Gebäudeteile später abubrechen oder geeignete artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchzuführen.
- (6) Nicht überbaute Grundstücksflächen
Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Wege in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen, etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Steingärten ist hierbei unzulässig.
- (7) Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens sind die nach den vorgenannten Absätzen erforderlichen Maßnahmen und Vorgaben in den Eingabep länen darzustellen.

§ 9 Niederschlagswasserbeseitigung

Nicht schädlich verunreinigtes Niederschlagswasser von Privatgrundstücken ist, sofern nachweislich die Versickerungsfähigkeit und Kontaminationsfreiheit des Untergrundes gegeben ist, auf den privaten Grundstücken vor Ort über die belebte Bodenzone oder bei eingeschränkter Versickerungsfähigkeit über geeignete Sickeranlagen nach Arbeitsblatt DWA - A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser und dem Merkblatt DWA-M 153 „Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ zur Versickerung zu bringen.

§ 10 Sonstige Festsetzungen

Alle Leitungen, die der Ver- und Entsorgung der Nutzungen im Plangebiet dienen, sind unterirdisch zu verlegen. Oberirdische Öl- und Gasbehälter sind unzulässig.

§ 11 Inkrafttreten

Der einfache Bebauungsplan Nr. 118 „Bahnhof Westheim“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

IV. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 Denkmalschutz

Grundsätzlich unterliegen Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung des Vorhabens zu Tage kommen sollen, der Meldepflicht nach Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen demzufolge unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, mitgeteilt werden.

Art. 8 Abs. 1 DSchG:

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

Art. 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157-0; Fax 08271/8157-50; E-Mail: DST_Thierhaupten@blfd.bayern.de oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

IV.2 Altlasten, geogene Belastungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall ist umgehend das Landratsamt Augsburg einzuschalten, das alle weiteren erforderlichen Schritte in die Wege leitet.

Nachdem nicht ausgeschlossen werden kann, dass Böden mit von Natur aus erhöhten Schadstoffgehalten (geogene Bodenbelastungen) vorliegen, welche zu zusätzlichen Kosten bei der Verwertung/Entsorgung führen, sollten vorsorglich Bodenuntersuchungen durchgeführt werden. Das Landratsamt Augsburg ist von festgestellten geogenen Bodenbelastungen in Kenntnis zu setzen.

IV.3 Wasserdichte Bauweise, Geothermienutzung

Es wird empfohlen die Gebäude bis zur Geländeoberkante wasserdicht auszuführen und gegen drückendes und aufsteigendes Wasser, Hang- und Schichtenwasser sowie

gegen Auftrieb zu sichern. Bei Öltanks sollte eine Auftriebssicherung vorgesehen werden.

Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall durch einen anerkannten Sachverständigen geprüft werden.

IV.4 Bauwasserhaltungen und wild abfließendes Wasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Augsburg erforderlich.

IV.5 Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

IV.6 Hinweise der Deutschen Bahn

IV.6.1 Immobilienspezifische Belange

Bei den im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplanes liegenden Grundstücken Fl.Nrn. 228/16, 228/40, 228/55, 228/56, 228/57 und 228/58, jeweils Gemarkung Westheim, handelt es sich um noch gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen, die dem Fachplanungsrecht des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.

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

IV.6.2 Infrastrukturelle Belange

Im Umgriff des Bebauungsplanes befinden sich betriebsnotwendige Kanäle, welche in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden dürfen. Sie müssen jederzeit für Inspektionen zugänglich sein.

Die regelkonforme Zuwegung zum Relaisraum der DB Netz (Fl.Nr. 228/8, der Gemarkung Westheim) muss weiterhin sichergestellt werden.

Die Bahnsteige des Bahnhofs Westheim sind den Reisenden zugänglich zu machen.

Es dürfen keine Einbauten auf oder in DB-Grund vorgenommen werden.

Im Bahnhofsbereich befinden sich Kabel der Leit- und Sicherungstechnik. Bei einem Umbau an oder in der Nähe von Kabeln muss eine Kabeleinweisung der DB Netz AG durchgeführt werden.

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.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarnbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen und Oberleitungsanlagen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Für Neuanpflanzungen in Bahnnähe ist in jedem Fall das DB-Handbuch 882 zu beachten.

Grundsätzlich gilt, dass Abstand und Art von Bepflanzungen so gewählt werden müssen, dass diese z. B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese

Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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 den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Beleuchtungen und Werbeflächen 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 ausgeschlossen ist.

IV.6.3 Hinweise für Bauten nahe der Bahn

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

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

- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.
- Können bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe/Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.
- Baumaßnahmen in der Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.
- Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im betroffenen Bereich Betriebsanlagen der DB AG liegen. Die Anlage „Betreiberauskunft zu Kabeltrassen und TK-Anlagen der DB AG inkl. Kabellagepläne und den darin

genannten Anlagen“ vom 12.12.2019 (Zeichen: B 24096 M DB KT) ist zwingend zu berücksichtigen.

- Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/-trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben.
- Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG sind grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik zu beauftragen.
- Vor Baubeginn ist zwingend eine Kabeleinweisung durch die DB Kommunikationstechnik GmbH (Ansprechpartner siehe Adressenliste) erforderlich.
- Aus organisatorischen Gründen wird der Antragsteller gebeten, einen Termin für die örtliche Kabeleinweisung schriftlich (mindestens 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe Streckennummer km von bis) anzumelden.
- Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.
- Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblätter der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft „Erdarbeiten 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 Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird hingewiesen. 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.

IV.6.4 Schlussbemerkungen

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutsche Bahn AG (DB Immobilien, Region Süd, Barthstr. 12, 80339 München) erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Weitere Bedingungen und Auflagen bleiben vorbehalten.

IV.7 Abwehrender Brandschutz

1. Der Löschwasserbedarf ist über die zentrale Wasserversorgung sicherzustellen. Nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblattes W 405 ist in Wohngebieten eine Bereitstellung von mindestens 800 l/min und in Gewerbegebieten von 1.600 l/min über zwei Stunden erforderlich.
2. Das Hydrantennetz ist nach den technischen Regeln des DVGW-Arbeitsblatt W 331 auszubauen. Hydranten sind im Abstand von ca. 100 m zu situieren.
3. Für Gebäude, die ganz oder mit Teilen mehr als 50 m von einer öffentlichen Verkehrsfläche entfernt sind, müssen Zufahrtswege für die Feuerwehr nach der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken angelegt werden.
4. Die Hinweise der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr sind zu beachten.

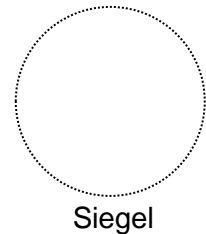
IV.8 Schallschutz, Erschütterungsschutz

IV.8.1 Schutzbedürftige Räume von Wohnungen, Büros, Praxen etc. innerhalb des Plangebietes sind so weit als möglich schienenabgewandt zu orientieren. Jede Einheit (Wohnung, Büro, Praxis etc.) muss wenigstens über einen schienenabgewandten schutzbedürftigen Raum verfügen. Die Einhaltung der lärmimmissionsschutzrechtlichen Anforderungen sind im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung des gesamten umgebenden Schienen- und Straßenverkehrslärms anhand eines Schallgutachtens nach Maßgabe der einschlägigen Richtlinien in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

IV.8.2 Im Nahbereich von 50 m zum Bahngelände ist die Bauausführung der zur Errichtung oder zum Umbau vorgesehenen Gebäude so vorzunehmen, dass die in der DIN 4150 (Erschütterungen im Bauwesen/Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) angegebenen Grenzwerte nicht überschritten werden. Im Rahmen der Bauvorlage ist dies im jeweiligen Einzelfall durch ein qualifiziertes Fachbüro zu belegen bzw. zu bestätigen.

Neusäß, _____

Richard Greiner
Erster Bürgermeister



Ausgefertigt, _____

Richard Greiner
Erster Bürgermeister

