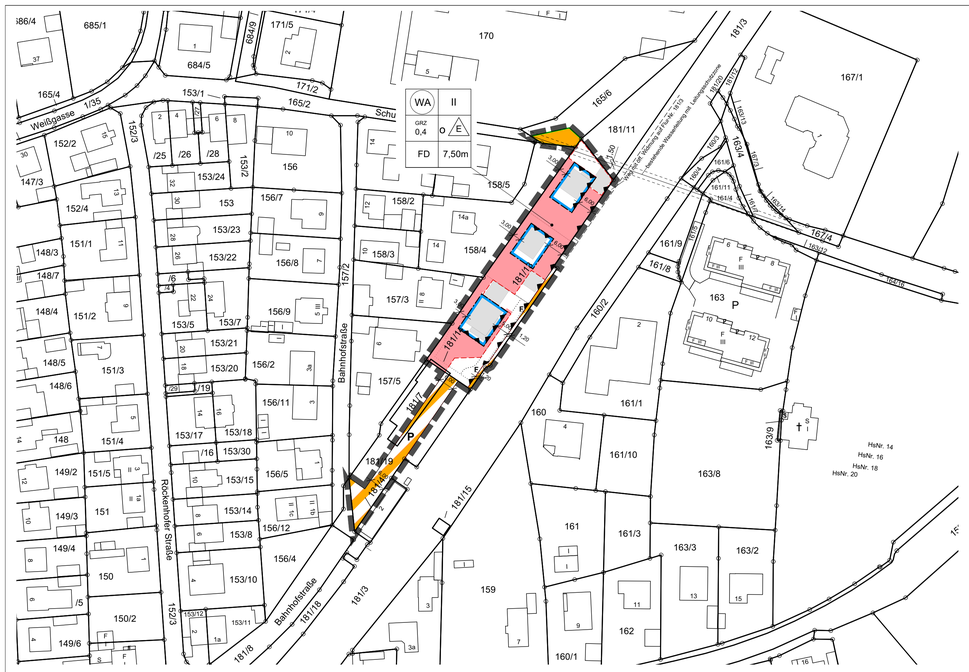

A.) ZEICHENERKLÄRUNG FÜR DIE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

II — Anzahl der maximal zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß in römischer Ziffer hier z.B. zwei Vollgeschosse

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — offene Bauweise

E — nur Einzelhäuser zulässig

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB

Öffentliche Verkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F — Fußweg

P — Parkplatz

Straßenbegrenzungslinie

SONSTIGE PLANZEICHEN

Flächen für Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze mit deren Zufahrten

Vorkehrungen gegen schädliche Umwelteinwirkungen/ Schallschutz, vgl. Textfestsetzung Nr. 6

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

FD — Nur Flachdächer zulässig

HINWEISE

beabsichtigter Gebäudestandort

beabsichtigte Grundstücksteilung

0.50 — bestehende Wasserleitung, Leitungsschutzzone 1,5m beidseits, Lage nicht eingemessen

Füllschema der Nutzungsschablone

Baugebietsart	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl	Bauweise
Dachform	max. Gebäudehöhe

B.) WEITERE TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird entsprechend den räumlichen Abgrenzungen als allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) festgesetzt.

1.2 Gemäß § 16 BauNVO wird das maximale Maß baulicher Nutzung durch eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, die Festlegung von maximal 2 Vollgeschossen bestimmt, sowie die Festsetzung einer maximal zulässigen Gebäudehöhe (inklusive Attika) von 7,50m über der Oberkante des Erdgeschossfußbodens.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

2.1 Es wird die offene Bauweise im Sinne des § 22 BauNVO festgesetzt. Es sind nur Einzelhäuser zulässig. Es gelten die Abstandsflächenregelungen gem. Art. 6 BayBO.

2.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt.

3. Höhenlage der Hauptgebäude

Die Höhenlage der Oberkante Erdgeschossfussboden gemessen in Gebäudemitte wird mit 410,00m ü.NN. festgesetzt.

4. Dächer, Dachbegrünung

4.1 Für die Wohngebäude werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.

5. Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen

5.1 Nebenananlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahreten sind in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig. Außerhalb der festgesetzten Flächen sind je Baugrundstück Nebenanlagen (z.B. Geräteschuppen) nur bis zu einer zusammengerechneten Grundfläche von 12 qm zulässig.

5.2 Für Garagen werden Flachdächer festgesetzt. Diese sind mindestens extensiv mit selbsterhaltender, trockenheitsverträglicher Vegetation zu begrünen.

5.3 Die Oberflächen der Stellplätze und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Belägen (z.B. Pflaster mit breiter Rasenfuge) zu gestalten.

6. Schallschutz

6.1 Für das Plangebiet wurde von Messinger + Schwarz, Bauphysik-Ingenieur-Gesellschaft mbH, Rückersdorfer Straße 57, 90552 Röthenbach a. d. Pegnitz, Tel. 0911/ 5485306-0 eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Der erarbeitete gutachtliche Bericht Nr. 2577A in der Fassung vom 23.02.2021 liegt der Begründung des Bebauungsplanes bei und wird Bestandteil der Festsetzungen.

6.2. Am östlichen Rand des Plangebietes ist eine durchgehende aktive Lärmschutzmaßnahme beispielsweise eine mindestens 2,3 m hohe Schirmwand zu errichten. Bezugspunkt für die Ermittlung der Höhe ist das vorhandene natürliche Gelände mit rund 410 m. Die Nutzungsaufnahme im Plangebiet darf erst nach der Errichtung der Lärmschutzmaßnahme erfolgen. Zur Vermeidung von störenden Mehrfachreflexionen des Bahnlärms gegenüber den östlich angrenzenden Bestandsbebauungen wird empfohlen, die Bahnseite schallabsorbierend auszubilden. Folgende technische Spezifikationen sollte die künftige Wandausbildung daher aufweisen:

- Luftschalldämmung nach DIN 1793-2: DLr von 26 bis 34 dB - Gruppe B3
- Schallabsorption nach DIN 1793-2: DLa von 4 bis 7 dB - Gruppe A2 absorbierend

6.3 In der Planzeichnung sind die Gebäudefassaden mit einem Planzeichen (Dreieckslinie) gekennzeichnet, an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden.

6.4. An den Gebäudefassaden an denen Außenlärmpegel durch den Verkehrslärm von über 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts erwartet werden, sind passiven Schallschutzmaßnahmen auszuführen. Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" zu ermitteln. Zudem ist eine lärmabgewandte Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Lärmschutzgrundrisse) vorzunehmen.

6.5. Von einer lärmabgewandten Orientierung der schutzbedürftigen Aufenthaltsräume von Wohnungen an den betroffenen Gebäudefassaden kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn
- durch konkrete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. hinterlüftete Glasfassaden, vorgelagerte Wintergärten, verglaste Loggien o. vergleichbare Schallschutzmaßnahmen sichergestellt wird, dass vor den Fenstern der dahinterliegenden Aufenthaltsräume Beurteilungspegel durch den Verkehrslärm von tags 55 und nachts 45 dB(A) nachts eingehalten werden,
- die Aufenthaltsräume so angeordnet werden, dass die an den betroffenen Fassaden liegende Fenster die Aufenthaltsräume nur belichten und die Räume von Fassadenrichtungen her belüftet werden können, an denen der Beurteilungspegel des Verkehrslärms vor den Fenstern dieser Fassaden weniger als die oben genannten Pegelwerte beträgt
oder
- die Aufenthaltsräume mit an den zu erwartenden Außenlärmverhältnissen tags und nachts angepassten schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zur Gewährleistung einer ausreichenden natürlichen Belüftung der Räume ausgestattet sind.

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

7. Erneuerbare Energien

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

8. Gestaltung der Schallschutzwand

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

C.) HINWEISE

Photovoltaik-, bzw. Solaranlagen:
Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmemissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionseffekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

Bodendenkmalpflege:
Soweit bei Arbeiten frühgeschichtliche oder mittelalterliche Funde oder Bodenverfärbungen auftreten, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde beim Landratsamt oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zu melden. Funde, die im Zuge von Erd- oder Bauarbeiten gemacht werden, sind gemäß Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) anzuzeigen.

Hinweise zur Wasserwirtschaft und zum Wasserrecht:
Es wird darauf hingewiesen, dass vor Baubeginn durch geeignete Untersuchungen abgeklärt werden sollte, wie hoch das Grundwasser ansteht. Permanente Grundwasserabsenkungen können nicht befürwortet werden. Sollten hohe Grundwasserstände angetroffen werden, müssen die Keller als wasserdichte Wannen ausgebildet werden.
Die vorübergehende Absenkung bzw. die Entnahme (Bauwasserhaltung) während der Bauarbeiten stellt einen Benutzungstatbestand nach § 3 WHG dar und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis nach Art. 17 a BayWG.
Das Wasserwirtschaftsamt empfiehlt, vor allem im Hinblick auf zunehmende Starkniederschläge, Hauseöffnungen (Kellerschächte, Hauseingangstüren, Tiefgarageneinfahrten, u. dgl.) immer etwas erhöht über dem Gelände- und Straßenniveau vorzusehen und Keller als dichte Wannen auszubilden.

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

Hinweis zu Maßnahmen zum Schutz des Oberbodens:
Zum Schutz des Oberbodens ist nach der VOB, DIN 18300 Punkt 3.4 Oberbodenarbeiten zu verfahren.
Besonders zu beachten ist der Punkt 3.4.4.3:
Wird Oberboden nicht sofort weiterverwendet, ist er getrennt von anderen Bodenarten und abseits und möglichst zusammenhängend zu lagern. Dabei darf er nicht durch Befahren oder auf andere Weise verdichtet werden.

Hinweise zum Natur- und Artenschutz:
In Bezug auf den Artenschutz sind bei der Baufeldfreimachung die gesetzlich vorgegebenen Zeiten nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten und demnach anfallende Rodungsarbeiten im Zeitraum zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar auszuführen.

Anmerkungen und Hinweise zum Schallschutz:
Die Qualität und der erforderliche Umfang der passiven Schallschutzmaßnahmen sind im Zuge des Bauantrags nach der DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" zu ermitteln. In Abs. 7.1 werden hier Anforderungen an die Außenbauteile unter Berücksichtigung unterschiedlicher Raumarten oder Nutzungen gestellt. Die Berechnung der Luftschalldämmung von Außenbauteilen erfolgt nach DIN 4109-2:2018-01 Abs. 4.4. Nach Abs. 4.4.5.2 wird der für die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen maßgebliche Außenlärmpegel aus dem Beurteilungspegel am Tag oder in der Nacht herangezogen, wobei zu den errechneten Werten jeweils noch 3 dB(A) zu addieren sind. Beträgt die Differenz der Beurteilungspegel zwischen Tag minus Nacht weniger als 10 dB(A), so ergibt sich der maßgebliche Außenlärmpegel zum Schutz des Nachtschlafes aus einem 3 dB(A) erhöhten Beurteilungspegel in der Nacht und einem Zuschlag von 10 dB(A) für die Nacht.

Der erforderliche schalltechnische Nachweis ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahren zu erbringen und zusammen mit dem Bauantrag bei der zuständigen Genehmigungsbehörde vorzulegen. Im Falle eines Genehmigungsfreistellungsverfahrens muss der entsprechende Nachweis vor Baubeginn vorliegen.

Anhand des maximal zu erwartenden Außenlärmpegels kann im Rahmen einer ersten Abschätzung für die lärmzugewandten bzw. die künftig betroffenen Gebäudefassaden von einem erforderlichen bewerteten Bau Schalldämm Maß $R'_{w,ges}$ von maximal 35 dB ausgegangen werden. Für die Fenster kann hieraus die notwendige Ausführung der Schallschutzklasse 3 abgeleitet werden.

Hinweise zum erforderlichen Umgang mit Bodenmaterial
Aufgrund der festgestellten, inhomogenen Belastungen innerhalb der anthropogenen Auffüllungshorizonte („Auffüllung 1" bis „Auffüllung 3") bis in Tiefen zwischen 0,8 bis 1,6 m unter Gelände ist aufgrund der Überschreitung der Z1.2 Zuordnungswerte nach LAGA Boden 1997 eine Separierung und Haufwerksbildung unter fachgutachterlicher Aufsicht mit anschließender Deklaration erforderlich.
Aufgrund der bislang festgestellten Belastungen mit geogen bedingten Schadstoffgehalten innerhalb der anstehenden Bodenschichten (Ton- und Tonschieferhorizont) ist aufgrund der Überschreitung der Z1.2 Zuordnungswerte nach LAGA Boden 1997 bis zur erforderlichen Gründungssohle ebenfalls ein gesonderter Aushub auf Haufwerk mit anschließender Deklaration erforderlich. Offensichtlich bzw. aus der Vorerkundung bekannt belastetes Material ist gesondert auf einer befestigten Fläche zu lagern und durch Abdeckung vor Niederschlagswasser zu sichern. Für weitergehende Informationen wird auf die in der Anlage zum Bebauungsplan befindliche Untersuchung der Fa. heka-technik GmbH, Bericht vom 30.04.2021 verwiesen.
Es wird empfohlen, einen Bodenabtrag nach den beschriebenen Horizonten getrennt vorzunehmen um die Masse an belastetem Material zu reduzieren. Damit keine unkontrollierte Schadstoffverfagerung und -verschleppung im Zuge von Baumaßnahmen erfolgt und zu einer Kontamination bislang unbelastester Bodenschichten kommt, wird des Weiteren empfohlen, die Auffüllungsschicht aus dem gesamten, auch nichtüberbauten Bereich zu entfernen. Eingriffe in den Boden sollten zudem nur unter fachgutachterlicher Aufsicht erfolgen, um bedenkliche Materialien erkennen, separieren und den Zugriff Unbefugter darauf unterbinden zu können. Für weitergehende Informationen wird auf die in der Anlage zum Bebauungsplan befindliche Historische Recherche und Orientierende Erkundung nach Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen der Fa. heka-technik GmbH, Bericht vom 11.11.2021 verwiesen.

Sollten bei Bodeneingriffen organoleptische Auffälligkeiten auftreten, ist das Landratsamt, Sachbereich Bodenschutz zu informieren.

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

Hinweise der Deutschen Bahn:
Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnan- lagen 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 veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

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

Auf den Kaufvertrag inclusive Nachtrag und die dort geregelten Rechte wird verwiesen. Sämtliche mit dem Kaufvertrag übernommenen Verpflichtungen und Verzichte, auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an dinglich gesicherten Betriebsanlagen der DB AG dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten der DB AG erfolgen.

Grenzsteine und Kabelmerksteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

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

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

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

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

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

Hinweis:
Auf der Gräfenbergbahn soll die Erhöhung der Streckenhöchstgeschwindigkeit geprüft werden soll. Ein Terminplan von evtl. Ergebnissen, die zu einer tatsächlichen Erhöhung der Streckenge- schwindigkeit führen könnten, sind derzeit nicht bekannt.

Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls vom Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzunehmen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der 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 zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Konstruktiver Ingenieurbau:
Die vorgegebenen Vorflutverhältnisse der Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben usw.) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Den Bahndurchlässen und dem Bahnkörper darf von geplanten Baugebieten nicht mehr Oberflächenwasser als bisher zugeführt werden. Dies gilt insbesondere für Straßenentwässerung. Die Entwässerung des Bahnkörpers muss weiterhin jederzeit gewährleistet sein.

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

Muss der Bereich innerhalb der ideellen Böschungslinie angeschnitten werden ist für den Baugrubenverbau ein geprüfter Standsicherheitsnachweis vorzulegen.

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

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

Der angefragte Bereich enthält auf DB Grund TK-Kabel/TK-Anlagen der DB Netz AG. DB Netz AG KT-Anlagen dürfen nicht überbaut werden und müssen jederzeit zugänglich sein.
Eine örtliche Einweisung durch einen Mitarbeiter der DB Kommunikationstechnik GmbH ist erforderlich.
Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes 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 der unterzeichneten Empfangsbe- stätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
Bitte beauftragen Sie mit mindestens 10 Werktagen Vorlauf und unter Angabe der Bearbeitungsnummer 2021004705 eine Kabeleinweisung. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren.
Kontakt:
DB.KT.Dokumentationsservice-Muenchen@deutschebahn.com

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

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

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

Auf der Fläche befinden sich offensichtlich keine Kanäle, allerdings sind an der Straße Abwasseranlagen vorhanden, Diese sollten da sie weiter gebraucht werden, in der Satzung berücksichtigt werden.
Bestehende Zugangs- und Zufahrtrechte, inkl. Abstellmöglichkeit für die Instandhaltungs und Entstörungsdienste der Unternehmen der DB AG, dürfen auch während der Bauzeit nicht eingeschränkt werden.

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

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

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

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

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbe- leuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

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

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Kurzzeitmietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche). Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

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

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

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

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kunden- service für Regelwerke, Formulare und Vorschriften" unter der folgenden Adresse erhältlich:
DB Kommunikationstechnik GmbH Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,
Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe - Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com Online Bestellung: www.dbportal.db.de\dibs

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

PRÄAMBEL

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

KALCHREUTH, DEN _____

(SIEGEL)

HERBERT SAFT
ERSTER BÜRGERMEISTER

Rechtsgrundlagen des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekan