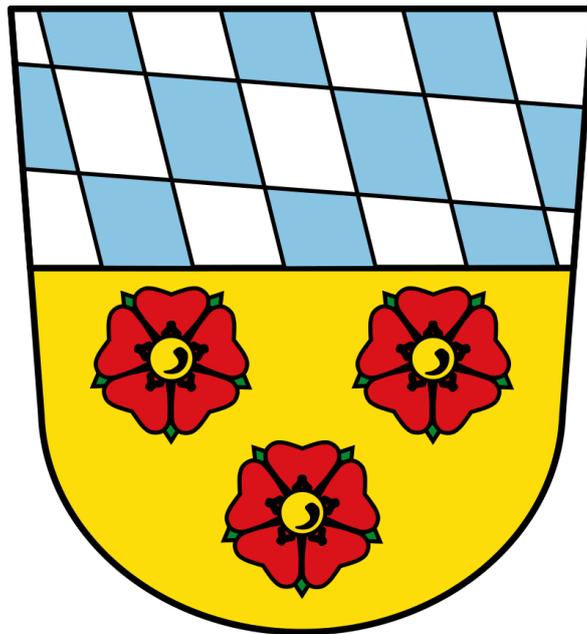


MARKT
LANDKREIS
REGIERUNGSBEZIRK

BAD ABBACH
KELHEIM
NIEDERBAYERN



Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB „Am Feldl“ in Poikam

Verfahren nach § 13a BauGB

Planverfasser:

 **ALTMANN**
INGENIEURBÜRO
INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

NIEDERLASSUNG NEUTRAUBLING
Pommernstraße 20
D-93073 Neutraubling

FON +49 (0)94 01 92 11 - 0
FAX +49 (0)94 01 92 11 - 50
Internet: www.altmann-ingenieure.de
e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de



Entwurfsfassung: 28.03.2023
2. Entwurfsfassung: 24.09.2024
Satzungsfassung: 28.01.2025

Inhaltsverzeichnis

Satzung

1	Verfahrensvermerke	4
2	Übersichtslageplan	5
3	Planzeichnung und Legende	6
4	Textliche Festsetzungen	10
4.1	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	10
4.1.1	Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)	10
4.1.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)	10
4.1.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO).....	10
4.2	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO).....	10
4.3	Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	10
4.4	Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)	10
4.5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB).....	10
4.6	Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	10
4.7	Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)	12
4.8	Grünordnung	12
4.8.1	Boden- und Gewässerschutz	12
4.8.2	Private Grünflächen / Mindestbegrünung	12
4.8.3	Sonstiges	13
5	Textliche Hinweise und Empfehlungen	14

Satzung

Aufgrund der §§ 2 Abs. 1, 9, 10, 13a und 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), der Baunutzungsverordnung (BauNVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802), der Art. 23 und 24 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1-I), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2024 (GVBl. S. 573) erlässt der Markt Bad Abbach den einfachen Bebauungsplan „**Am Feldl“ in Poikam** als Satzung.

§ 1

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 28.01.2025 festgesetzt.

Er umfasst die Flurstücke Nr. 611, 611/1, 611/2, 612, 613, 613/1, 614, 614/1, 618/1, 618/2, 618/3, 618/4, 805 (TF), 805/3, 805/4, 808/2 (TF), 809, 809/3, 810, 811, 811/3, 811/4, 811/5 der Gemarkung Poikam, Gemeinde Bad Abbach.

§ 2

Bestandteile der Satzung

1. Verfahrensvermerke
2. Übersichtslageplan
3. Planzeichnung und Legende
4. Textliche Festsetzungen
5. Textliche Hinweise und Empfehlungen

§ 3

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung nach § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Bad Abbach, den ____.

Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

(Siegel)

1 Verfahrensvermerke

1. Der Marktrat hat in der Sitzung vom 28.03.2023 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 07.06.2023 ortsüblich bekannt gemacht.
2. Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 beteiligt.
3. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 28.03.2023 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.06.2023 bis 21.07.2023 öffentlich ausgelegt.
4. Zu dem 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 18.11.2024 erneut beteiligt.
5. Der 2. Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.09.2024 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB in der Zeit vom 04.11.2024 bis 18.11.2024 erneut öffentlich ausgelegt.
6. Die Marktgemeinde hat mit Beschluss des Marktrats vom 28.01.2025 den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.01.2025 als Satzung beschlossen.

Bad Abbach, den _____._____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

7. Ausgefertigt

Bad Abbach, den _____._____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

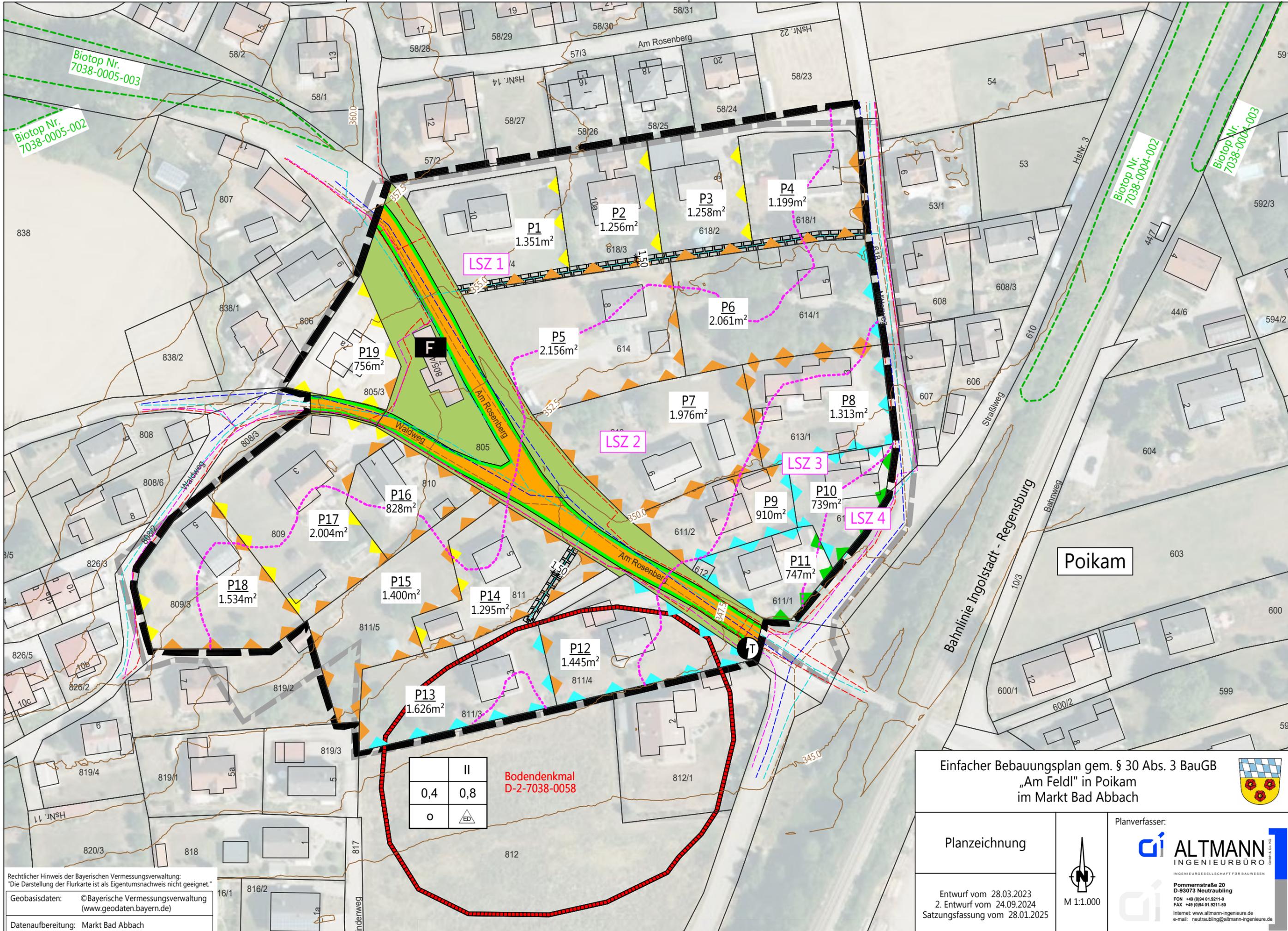
8. Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____._____._____ gemäß § 10 Abs. 3 HS 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Marktgemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 S. 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Bad Abbach, den _____._____._____ (Siegel)
Erster Bürgermeister Dr. Benedikt Grünewald

2 Übersichtslageplan



3 Planzeichnung und Legende



Rechtlicher Hinweis der Bayerischen Vermessungsverwaltung:
 "Die Darstellung der Flurkarte ist als Eigentumsnachweis nicht geeignet."
 Geobasisdaten: ©Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)
 Datenaufbereitung: Markt Bad Abbach

	II
0,4	0,8
o	△ ED

Bodendenkmal
D-2-7038-0058

Einfacher Bebauungsplan gem. § 30 Abs. 3 BauGB
 „Am Feldl“ in Poikam
 im Markt Bad Abbach

Planzeichnung

Entwurf vom 28.03.2023
 2. Entwurf vom 24.09.2024
 Satzungsfassung vom 28.01.2025

Planverfasser:



ALTMANN
INGENIEURBÜRO

INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR BAUWESEN

Pommernstraße 20
 D-93073 Neutraubling
 FON +49 (0)94 01 9211-0
 FAX +49 (0)94 01 9211-90
 Internet: www.altmann-ingenieure.de
 e-mail: neutraubling@altmann-ingenieure.de

M 1:1.000

PLANZEICHEN ALS FESTSETZUNGEN (nach PlanZV)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

○ 3.1 offene Bauweise

	II	Zahl der Geschosse (Höchstgrenze)
GRZ (Grundflächenzahl) (Höchstgrenze)	0,4	0,8
	○	GFZ (Geschossflächenzahl) (Höchstgrenze)
offene Bauweise	△ ED	nur Einzel- und Doppel- häuser zulässig

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 5 und (6) BauGB)

F Feuerwehr

6. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB)



6.1 Straßenverkehrsflächen



6.2 Straßenbegrenzungslinie - auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsbegleitgrün

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung u. Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) und Nr. 12, 14 und (6) BauGB)



Trafostation

15. Sonstige Planzeichen



15.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

15.6 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Lärmpegelbereich 2



Lärmpegelbereich 3



Lärmpegelbereich 4



Lärmpegelbereich 5



Lärmschutzzonen LSZ1 - LSZ4

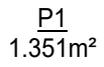


15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE DARSTELLUNGEN

	Bodendenkmal mit Nummer
	amtlich kartiertes Biotop mit Nummer
	Stromleitung unterirdisch
	Telekomleitung unterirdisch
	Regenwasserleitung unterirdisch
	Schmutzwasserleitung unterirdisch
	Trinkwasserleitung unterirdisch

PLANLICHE HINWEISE

	bestehendes Gebäude
	bestehender Grenzverlauf mit Angabe der Flurnummer
	Parzellennummer und -größe
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des rechtswirksamen Bebauungsplans "Am Feld"
	Höhenschichtlinien gemäß Befliegung

4 Textliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des einfachen Bebauungsplanes „Am Feldl“ ersetzen die bisher getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Feldl“, ortsüblich bekanntgemacht am 15.08.1968, innerhalb des Geltungsbereiches und heben diese auf.

4.1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1.1 Grundflächenzahl (§ 23 BauNVO i.V.m. § 19 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.

4.1.2 Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Es wird eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 festgesetzt.

4.1.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

Als Höchstmaß werden max. zwei Vollgeschosse (II) für Hauptgebäude festgesetzt.

Für Nebengebäude wird max. ein Vollgeschoss (I) als Höchstmaß festgesetzt.

4.2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§§ 22, 23 BauNVO)

Es wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

4.3 Zahl an Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind max. 3 Wohnungen zulässig.

Je Doppelhaushälfte sind max. 2 Wohnungen zulässig.

4.4 Führung von ober- und unterirdischen Versorgungsanlagen und -leitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Oberirdische Versorgungsleitungen sind unzulässig.

4.5 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die festgesetzten Flächen in den Parzellen 1 – 6 sowie 13 und 14 werden mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger belastet.

Die Ver- und Entsorgungsträger erhalten für diese Flächen das Recht zur Verlegung von Ver- und Versorgungsleitungen, Schächten etc. sowie das für die ordnungsgemäße Unterhaltung erforderliche Betretungs- und Eingriffsrecht.

Eine Überbauung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belegten Flächen ist nur mit Zustimmung des jeweiligen Ver- und Entsorgungsträgers zulässig.

4.6 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1)

In den Lärmschutzzonen 1 bis 3 dürfen an Fassaden mit Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 59 dB(A) tags und /oder 49 dB(A) nachts (vgl. Lärmkarten der schalltechnischen Untersuchung Anhang 1 Seite 16 und 17) keine neuen zusätzlichen Immissionsorte (Fenster und sonstigen Lüftungseinrichtungen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der jeweils bauordnungsrechtlich eingeführten DIN 4109) geschaffen werden.

Ist dies in begründeten Einzelfällen nicht möglich, sind Schallschutzkonstruktionen / Schallschutzvorbauten vorzusehen (z.B. nicht zum dauerhaften Aufenthalt genutzte Wintergärten oder vollständig verglaste Balkone, Laubengänge etc.), durch die nachweislich (durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens) sichergestellt wird, dass tags ein Wert von 59 dB(A) und nachts ein Wert von 49 dB(A) vor den (schutzbedürftigen) Fenstern nicht überschritten werden.

Alternativ sind entsprechende Räume mit Schallschutzfestverglasungen und schallgedämmten automatischen Belüftungsführungen/ -systemen/ -anlagen auszustatten. Deren Betrieb muss eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

Da der zur Tagzeit gültige Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV nicht überschritten wird, sind nur schutzbedürftige Räume mit einem entsprechenden Schutzanspruch zur Nachtzeit wie Wohn-, Schlaf- und Ruheräume sowie Kinderzimmer relevant.

In der Lärmschutzzone 4, in der auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV am Tag überschritten wird, betrifft obige Festsetzung auch Aufenthaltsräume wie Wohn- und Arbeitszimmer sowie Wohnküchen.

2)

In der Lärmschutzzone 4 sind architektonische Selbsthilfemaßnahmen mit Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen zu der Bahnlinie lärmzugewandten Fassadenseite vorzunehmen. Darüber hinaus sind Außenwohnbereiche nur an der lärmabgewandten Fassadenseite zulässig bzw. sind mit geeigneten Abschirmmaßnahmen (Lärmschutzwand/-wand) zu schützen.

3)

Die Fassadenseiten von Gebäuden in den verschiedenen Lärmschutzzonen sind den nachfolgenden Lärmpegelbereichen I bis V der DIN 4109 zuzuordnen:

Lärmpegelbereiche Fassadenseite	Lärmschutzzone			
	1	2	3	4
lärmzugewandt	III	IV	V	V
lärmbeigewandt	II	III	IV	V
lärmabgewandt	I	II	III	IV

4)

Bei Neubauten mit Wohnnutzungen auf der Parzelle 5 ist zum Schutz vor Lärmeinwirkungen bei Feuerwehrrübungen ein Abstand von 13 m zur westlichen Grundstücksgrenze einzuhalten. Alternativ hierzu sind architektonische Selbsthilfemaßnahmen mit Ausschluss von schutzbedürftigen Räumen zur Westseite vorzunehmen.

5)

Generell gilt für das Dach von schutzbedürftigen Gebäuden dasselbe Gesamtschalldämmmaß wie für die meistbelastete Fassadenseite.

6)

Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.

7)

Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.

4.7 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art. 81 BayBO)

Dächer:	Als zulässige Dachformen werden Sattel-, Zelt- und Walmdächer festgesetzt. Nicht zulässig sind Pult-, versetzte Pult- oder Flachdächer. Es sind Dachmaterialien aus Ziegel oder Betonstein zulässig. Bei Nebengebäuden sind auch begrünte Dächer zulässig. Nicht zulässig sind Blecheindeckungen, Kunststoff oder Bitumen. Glänzende oder spiegelnde Dachmaterialien sind unzulässig.
Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung:	Technische Anlagen zur solaren Energie- und Wärmeengewinnung sind auf den Dach- und Fassadenflächen der Haupt- und Nebengebäude zulässig. Aufständungen sind nur bis max. 20° zur Waagerechten zulässig.
Einfriedungen:	Es sind sockellose Einfriedungen mit einer maximalen Höhe von 1,20 m, bezogen auf das hergestellte Gelände, zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

4.8 Grünordnung

4.8.1 Boden- und Gewässerschutz

Bodenversiegelungen sind gemäß § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB auf das unbedingt notwendige Maß zu begrenzen.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant oder erforderlich ist.

Verkehrsflächen, Stellplätze sowie private Zuwege sind mit Ausnahme aller Flächen, auf denen grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Gefahr von Verschmutzungen ausgeht, mit un- oder teilversiegelnden Belägen zu befestigen. Festgesetzt werden wasserdurchlässige Beläge mit sehr geringem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

4.8.2 Private Grünflächen / Mindestbegrünung

Die nicht überbauten privaten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten. Der Mindestanteil beträgt je Grundstück 30 % der gesamten Grundstücksfläche. Flächen mit naturnahen Regenrückhalteeinrichtungen können hierauf angerechnet werden.

Je angefangener 300 m² Fläche ist, unter Einhaltung der gesetzlichen Grenzabstände, mindestens ein Laubbaum der 1. Wuchsordnung oder ein Obstbaum zu pflanzen.

Nicht verwendet werden dürfen alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze mit gelben oder blauen Nadeln über 2,0 m Wuchshöhe oder buntlaubige Laubgehölze.

Der Abstand von Bäumen zu unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen muss mindestens 2,50 m betragen.

Für geschnittene Hecken sind nur Laubgehölze zulässig.

Gemäß Art. 7 Abs. 1 BayBO und Art. 81 Abs. 1 Nr. 5 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB ist eine Gartengestaltung mit Kies, Schotter oder vergleichbaren anorganischen Materialien unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Flächen für Zufahrten, Stellplätze und Zuwege.

4.8.3 Sonstiges

Die Anpflanzungen sind dauerhaft und fachgerecht zu erhalten und zu pflegen. Der Aufwuchs der Pflanzungen ist zu unterstützen (ggf. Gießen, Mulchen). Sie sind und ihrem natürlichen Habitus (Wuchsbild) entsprechend wachsen zu lassen.

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind spätestens in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Ausgefallene Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

5 Textliche Hinweise und Empfehlungen

Abstandsflächen	Es wird auf die Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächen- und -tiefe (Abstandsflächen-Satzung) des Marktes Bad Abbach in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.
Altlasten / Kampfmittel	<p>Altlasten, Altlastenverdachtsflächen sowie Schadensfälle mit wassergefährdenden Stoffen sind nicht bekannt.</p> <p>Dennoch wird empfohlen, vor jedem Bauvorhaben im Einzelfall zu prüfen, ob Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen bekannt sind, um eine gesundheitliche Gefährdung auszuschließen.</p> <p>Insbesondere bzgl. Kampfmittel werden ggf. Untersuchungen empfohlen. Ende April 1945 fanden massive Kampfhandlungen statt, wovon dieser Bereich tangiert sein kann.</p> <p>Bei Auftreten von Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen, ungewöhnlichen Bodenverfärbungen oder schädlichen Bodenveränderungen und -verunreinigungen sind umgehend, d. h. ohne schuldhaftes Verzögern, die zuständige fachkundige Stelle für Altlasten, Abteilung 4 -Bau- und Umweltangelegenheiten- des Landratsamtes Kelheim zu informieren und die weitere Vorgehensweise abzustimmen.</p>
Bodenschutz	Zum Schutz des Bodens wird auf die DIN 19731 und § 12 BBodSchV verwiesen. Der Oberboden sollte während der Bauphase sachgerecht zwischengelagert und wieder eingebaut werden. Auf eine bodenschonende Ausführung der Bauarbeiten sollte geachtet werden.
Denkmalschutz	<p>Im südlichen Geltungsbereich befindet sich das Bodendenkmal „Bestattungsplatz der mittleren Latènezeit.“ (D-2-7038-0058).</p> <p>Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen, wo Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7 Abs. 1 BayDSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.</p> <p>Treten bei Bauarbeiten Bodenfunde auf, wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Art. 8 Abs. 1 und 2 DSchG verwiesen.</p>
Deutsche Bahn	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.</p> <p>Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbe-</p>

trieb 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. Dies gilt auch während der Bauzeit.

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 DB weist darauf hin, dass gegenüber allen stromführenden Teilen Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, DB Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten sind.

Bahngrund darf weder im noch über dem Erdboden überbaut noch als Zugang bzw. Zufahrt zum Baugrundstück sowie als Abstell- oder Lagerplatz (Erdaushub, Baumaterialien, 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.

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. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenauskunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.

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.

Von einer Bepflanzung des Baugrundstücks zur Bahnseite hin darf keine Gefahr ausgehen (u.a. bei Windbruch). Die Endwuchshöhe

	<p>der zu pflanzenden Bäume sollte 4 m nicht überschreiten. 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. Grenzsteine, Grenzmarkierungen und Kabelmerkmale dürfen nicht beschädigt, verändert, verschüttet oder überdeckt werden.</p> <p>Der Deutschen Bahn AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.</p> <p>Die DB verweist 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.</p>
Fassadengestaltung	<p>Bei der Errichtung von Glasfassaden und großen Fensterflächen sind Vorkehrungen zum Schutz vor anfliegenden Vögeln zu treffen. Hierbei wird auf die Broschüre „Vogelschlag an Glasflächen vermeiden“ des Bayerischen Landesamtes für Umweltschutz verwiesen.</p>
Grundwasserschutz	<p>Sofern Grundwasser ansteht oder Schichtenwasserandrang auftreten kann, sind bauliche Anlagen fachgerecht gegen drückendes Wasser zu sichern.</p> <p>Die Anzeigepflicht von Grundwasserfreilegungen nach Art. 30 BayWG in Verb. mit Art. 70 BayWG bzw. die Erlaubnispflicht von Bauwasserhaltungen sind zu beachten.</p>
Hang- und Schichtenwasser	<p>Es ist mit wild abfließendem Hang- sowie Schichtenwasser zu rechnen. Unter Umständen (Starkregen, Regen und Schneeschmelze bei gefrorenem Boden) kann es zu Oberflächenwasserabfluss und Erdabschwemmungen kommen. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung sollten derartige Risiken berücksichtigt werden. Da eine Ableitung von Hang- und Schichtenwasser in die Kanalisation unzulässig ist, empfiehlt es sich, die ggf. im Untergrund vorhandenen Wasserwegsamkeiten durch geeignete Maßnahmen (z.B. Kiesschicht unter der Bauwerkssohle, Verfüllung von Arbeitsräumen mit nicht bindigem Material) aufrecht zu erhalten.</p> <p>Das natürliche Abflussverhalten darf dabei nicht so stark verändert werden, dass belästigende Nachteile für andere Grundstücke/Dritte entstehen (§ 37 WHG).</p>
Immissionsschutz	<p>Bei der Aufstellung von stationären Geräten (z.B. Luft-Wärmepumpen) ist der „LAI-Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm beim Betrieb von stationären Geräten in Gebieten, die dem Wohnen dienen“ in der jeweils gültigen Fassung zum Zeitpunkt der Betriebsaufnahme vom 28.08.2023 zu beachten.</p>
Landwirtschaft	<p>Die südlich des Änderungsbereiches und um den Ortsteil Poikam liegenden landwirtschaftlichen Nutzflächen werden ortsüblich bewirtschaftet. Mit folgenden zeitweiligen, durch die Bewirtschaftung entstehenden Beeinträchtigungen ist zu rechnen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Geruchsimmissionen beim Ausbringen von Stallmist und Gülle sowie beim Einsatz von Pflanzenschutzmitteln, - Staubimmissionen bei Mähdrusch, beim Ausbringen bestimmter Handelsdünger sowie bei der Bodenbearbeitung bei trockener Witterung sowie - Lärmimmissionen beim Einsatz landwirtschaftlicher Maschinen auf den Nutzflächen und durch den Fuhrwerksverkehr der

	<p>landwirtschaftlichen Betriebe. Diese sind zu dulden.</p>
Niederschlagswasser(entsorgung)	<p>Es wird empfohlen, bei Unterkellerungen und Kellergeschossen Vorkehrungen gegen Wassereinträge und Vernässungen des Mauerwerks zu treffen. Zum Schutz gegen Starkniederschläge wird empfohlen, die Unterkante von Gebäudeöffnungen (wie Eingänge, Kellerlichtschächte) mit einem Sicherheitsabstand von mindestens 25 cm über die umgebende Gelände- bzw. Straßenoberkante zu legen.</p> <p>Es wird eine Abdichtung mit Dränung gegen Stau- und Sickerwasser nach DIN 4095, Kap. 3.6b, empfohlen. Die DIN 18195 für Bauwerksabdichtungen ist zu berücksichtigen. Der schadlose Abfluss von Niederschlagswasser muss auch während der Bauzeit gewährleistet sein.</p> <p>Auf die Unzulässigkeit der Ableitung von Regenwasser auf fremden oder öffentlichen Grund wird ausdrücklich hingewiesen. Auf den Praxisratgeber des Bayerischen Landesamtes für Umwelt „Regenwasserversickerung – Gestaltung von Wegen und Plätzen“, www.lfu.bayern.de, wird hingewiesen.</p>
Rodungen	<p>Gemäß § 39 Abs. 5 Satz 1 Nr. 2 BNatSchG ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken und andere Gehölze in der Zeit von 01.03. bis zum 30.09. abzuschneiden.</p>
Schmutzwasser(entsorgung)	<p>Die Bauflächen sind bereits an die bestehenden Entsorgungsleitungen des Marktes in den umliegenden Straßen angeschlossen.</p>
Sichtdreiecke	<p>Sichtdreiecke sind im Bereich von Zu- und Ausfahrten von Einbauten und niedriger Bepflanzung freizuhalten. Hochstämmige Laubbäume sind aufzuastern.</p>
Stellplätze, Garagen	<p>Es wird auf die Satzung über die Anzahl, die Ablöse und die Gestaltung von Garagen und Stellplätzen (Garagen- und Stellplatzsatzung – GaStS) des Marktes Bad Abbach in der jeweils gültigen Fassung verwiesen.</p>
Strom	<p>Es sind Nieder- und Mittelspannungskabel der Bayernwerk Netz GmbH vorhanden.</p> <p>Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5 m rechts und links zur Trassenachse.</p> <p>Der Sicherheitsabstand für das Leerrohr der Nachrichtenleitung beträgt je 1,0 m links und rechts zur Trassenachse.</p> <p>Hinsichtlich der in den angegebenen Schutzzonenbereichen bestehenden Bau- und Bepflanzungsbeschränkung wird darauf aufmerksam gemacht, dass Pläne für Bau- und Bepflanzungsvorhaben jeder Art der Bayernwerk rechtzeitig zur Stellungnahme vorzulegen sind. Dies gilt insbesondere für Straßen- und Wegebaumaßnahmen, Ver- und Entsorgungsleitungen, Kiesabbau, Aufschüttungen, Freizeit- und Sportanlagen, Bade- und Fischgewässer und Aufforstungen.</p> <p>Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel erforderlich. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Versorgungsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbausträger und anderer Versorgungsträger ist es notwendig, dass der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich frühzeitig (mindestens 3</p>

	<p>Monate) vor Baubeginn der Bayernwerk Netz GmbH schriftlich mitgeteilt wird. Nach § 123 BauGB sind die Gehwege und Erschließungsstraßen soweit herzustellen, dass Erdkabel in der endgültigen Trasse verlegt werden können.</p> <p>Ausführung von Leitungsbauarbeiten sowie Ausstecken von Grenzen und Höhen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Vor Beginn der Verlegung von Versorgungsleitungen sind die Verlegezonen mit endgültigen Höhenangaben der Erschließungsstraßen bzw. Gehwegen und den erforderlichen Grundstücksgrenzen vor Ort bei Bedarf durch den Erschließungsträger (Gemeinde) abzustecken. • Für die Ausführung der Leitungsbauarbeiten ist der Bayernwerk ein angemessenes Zeitfenster zur Verfügung zu stellen, in dem die Arbeiten ohne Behinderungen und Beeinträchtigungen durchgeführt werden können. <p>Für Kabelhausanschlüsse dürfen nur marktübliche und zugelassene Einführungssysteme, welche bis mind. 1 bar gas- und wasserdicht sind, verwendet werden. Ein Prüfungsnachweis der Einführung ist nach Aufforderung der Bayernwerk vorzulegen.</p> <p>Der ungehinderte Zugang, sowie die ungehinderte Zufahrt, zu unseren Kabeln muss jederzeit gewährleistet sein, damit Aufgrabungen z. B. mit einem Minibagger, möglich sind.</p> <p>Die Bayernwerk weist darauf hin, dass die Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen von Bepflanzung freizuhalten sind, da sonst die Betriebssicherheit und Reparaturmöglichkeit eingeschränkt werden. Bäume und tiefwurzelnde Sträucher dürfen aus Gründen des Baumschutzes (DIN 18920) bis zu einem Abstand von 2,5 m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit uns geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.</p> <p>Es sind die Hinweise im "Merkblatt über Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle", Ausgabe 2013 vom FGSV Verlag www.fgsv-verlag.de (FGSV-Nr. 939), bzw. die DVGW-Richtlinie GW125 zu beachten.</p> <p>Auskünfte zur Lage der von uns betriebenen Versorgungsanlagen können online über unser Planauskunftsportal eingeholt werden: https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html</p>
<p>Trinkwasser(versorgung)</p>	<p>Die Bauflächen sind bereits an die bestehenden Versorgungsleitungen des Zweckverbandes zur Wasserversorgung der Viehhäuser-Bergmattinger-Gruppe in den umliegenden Straßen angeschlossen.</p>
<p>Wassergefährdende Stoffe</p>	<p>Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Kunstdünger, Öle, Treibstoffe, Farben, Chemikalien etc.) sind der § 62 WHG und die AwSV zu berücksichtigen. Auf die notwendigen Verfahren nach den Wassergesetzen, dem Gewerberecht und dem Immissionschutzrecht wird hingewiesen.</p>
<p>Zugänglichkeit der Normblätter</p>	<p>Die im Zusammenhang mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes genannten DIN-Normen oder sonstigen genannten Regelwerke können im Bauamt der Marktgemeinde Bad Abbach während der Dienstzeit eingesehen werden.</p>