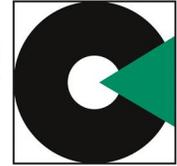




**GEMEINDE
POSTMÜNSTER**

COPLAN AG

Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 33159

**AUFSTELLUNG
BEBAUUNGS- MIT GRÜNORDNUNGSPLAN
EINGESCHRÄNKTES GEWERBEGEBIET
„GE_e NIEDERMEIERFELD“**

Gemeinde Postmünster
Landkreis Rottal-Inn
Reg.-Bezirk Niederbayern

**FESTSETZUNGEN DURCH TEXT,
HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN**

Aufstellungsbeschluss vom April 2016
Vorentwurf vom 02.08.2016
Entwurf vom 28.11.2016
Genehmigung vom 10.01.2017

Vorhabensträger:

Gemeinde Postmünster
Vertreten durch Herrn
Ersten Bgm. Stefan Weindl
Hauptstraße 23
84389 Postmünster

Fon 08561 9849-0
Fax 08561 9849-29
poststelle@postmünster.de

.....
Stefan Weindl
Erster Bürgermeister

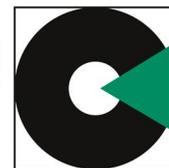
Aufgestellt:

COPLAN AG

Hofmark 35
84307 Eggenfelden

Fon 08721 705-350
Fax 08721 705-105
andreas.huber@coplan-online.de

.....
Andreas Huber
M. Sc., Abteilung Infrastruktur und Ver-
kehr



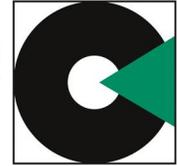
INHALTSVERZEICHNIS

A FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN (s. B- u. GOP)

B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)	3
1.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)	3
1.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	3
1.3	Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)	3
1.4	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)	4
1.5	Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)	4
1.6	Schallschutz	5
2	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)	6
2.1	Gestaltung der Hauptgebäude	6
2.2	Gestaltung der Garagen und Nebengebäude	6
2.3	Einfriedungen	7
2.4	Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern	7
2.5	Straßenbeleuchtung	7
2.6	Niederschlagswasserbehandlung	8
3	FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)	9
3.1	Öffentliche Grünflächen	9
3.2	Private Grünflächen	11
3.3	Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements	12
3.4	Öffentliche Ausgleichsflächen	12

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN



B FESTSETZUNGEN DURCH TEXT NACH § 9 BAUGB

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 1 BAUGB)

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE_e) nach § 8 BauNVO.
- 1.1.2 Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke.
- 1.1.3 Ausnahmsweise zulässig sind Betriebswohnungen / Betriebswohnhäuser für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
Ausnahme: Innerhalb des Grundstückes Nr. 1 sind Betriebsleiterwohnungen unzulässig.

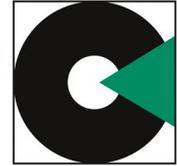
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes besitzt die Bebauung von Gewerbegebäuden gegenüber der Bebauung von Wohngebäuden Vorrang, d.h., die Bebauung von Wohngebäuden hat zeitgleich mit der Bebauung von Gewerbebetrieben oder dann im Anschluss zu erfolgen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 1.2.1 Zulässig sind: Max. 2 Vollgeschosse
- 1.2.2 Grundflächenzahl (GRZ) Max. 0,8
- 1.2.3 Geschossflächenzahl (GFZ) Max. 2,4

1.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 22 BauNVO)

- 1.3.1 Es wird eine abweichende Bauweise festgelegt.



1.3.2 Zulässig sind Gebäudekanten über 50 m.

1.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB, § 23 BauN-VO)

1.4.1 Soweit im Bebauungsplan nichts anderes festgesetzt wurde, sind die Abstandsflächen und Grenzabstände gem. Art. 6 BayBO gültig.

1.5 Flächen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

1.5.1 Strom-, Wasser- und Fernmeldeleitungen sowie Abwasserkanäle sind in unterirdischer Bauweise und im Bereich öffentlicher Fahrbahnen zu verlegen, jedoch stets außerhalb bepflanzter Seitenstreifen.

Ein Mindestabstand der Leitungen zu den festgesetzten Baumstandorten von 2,50m ist durch den jeweiligen Spartenträger (!) in jedem Fall einzuhalten (siehe Schnittdarstellung im Plan).

Ist dieser aufgrund des begrenzten Straßenraumes in Teilbereichen ausnahmsweise nicht möglich, so sind durch die Spartenträger geeignete Schutzmaßnahmen (Schutzrohre etc.) vorzusehen.

1.5.2 Die von den Hauptleitungen jeweils abzweigenden Hausanschlussleitungen sind unter Berücksichtigung der auf öffentlichem Grund festgesetzten Baumstandorte zu planen und zu verlegen.



1.6 Schallschutz

Um den Belangen des Schallschutzes gerecht zu werden, wurde vom Sachverständigenbüro „hook & farny Ingenieure“ ein schalltechnisches Gutachten vom 06.12.2016 erstellt, welches folgende Festsetzungen beinhaltet:

Festsetzung von Emissionskontingenten gemäß der DIN 45691:2006-12:

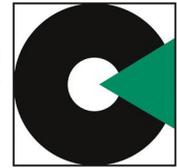
Das Plangebiet ist nach § 1 BauNVO hinsichtlich der maximal zulässigen Geräuschemissionen gegliedert. Zulässig sind nur Betriebe und Anlagen, deren Geräusche in ihrer Wirkung auf maßgebliche Immissionsorte im Sinne von Nr. A 1.3 der TA Lärm die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} (dB(A) je m^2)		
Bauquartier mit Emissionsbezugsfläche S_{EK}	L_{EK}, Tag	L_{EK}, Nacht
GE 1 ($S_{EK} \sim 3.520m^2$)	64	49
GE 2.1 ($S_{EK} \sim 1.6.10m^2$)	65	50
GE 2.2 ($S_{EK} \sim 1.590m^2$)	65	50
GE 3.1 ($S_{EK} \sim 2.045m^2$)	62	47
GE 3.2 ($S_{EK} \sim 2.140m^2$)	64	49
GE 4 ($S_{EK} \sim 2.375m^2$)	63	48

S_{EK} : Emissionsbezugsfläche = überbaubare Grundstücksfläche zuzüglich privater Verkehrsflächen und der von Bebauung frei zu haltenden Flächen.

Die Einhaltung zulässiger Emissionskontingente ist nach den Vorgaben der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5 zu prüfen. Die Ermittlung der Immissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 4.5, unter ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte mit der Schutzbedürftigkeit eines Gewerbegebietes.



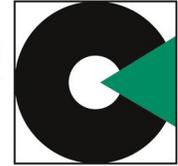
2 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 4 BAUGB, ART. 81 BAYBO)

2.1 Gestaltung der Hauptgebäude

- 2.1.1 Gebäudehöhen
- Max. zulässige Wandhöhe von Gebäuden: 8,0m.
Als Wandhöhe gilt das Maß von der Fahrbahnoberkante der Erschließungsstraße bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Messpunkt ist die Mitte der straßenzugewandten Gebäudeseite.

2.2 Gestaltung der Garagen und Nebengebäude

- 2.2.1 Max. zulässige traufseitige Wandhöhe von Garagen und Nebengebäuden entlang der Grundstücksgrenzen im Mittel 3,00 m; Bezugshöhe und Messpunkt s. Ziff. 2.1.1.
- 2.2.2 Bei Garagen sind Flach- und Pultdächer zulässig.
- 2.2.3 Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen. Im Übrigen gilt für die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze die Anlage der Garagen- und Stellplatzverordnung in der derzeit gültigen Fassung (hier: Garagen- und Stellplatzverordnung – GaStellV, vom 30. November 1993, GVBl S. 910, BayRS 2132-1-4-I).
- 2.2.4 Stauraum- und Stellplatzflächen sowie Garagenzufahrten sind in versickerungsfähiger Bauweise (Rasen-Pflaster, Rasengitter-, Rasenfugensteine, Schotter, Schotterrasen, Spurplatten, wasserdurchlässige Steine o.ä.) zu erstellen. Bituminös befestigte Zufahrten sind unzulässig.
- 2.2.5 Auf § 14 (1) BauNVO (zulässige untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen) wird verwiesen.



2.3 Einfriedungen

- 2.3.1 Straßenseitig: Maschendrahtzaun, im Bereich der Anbauverbotszone (15 m zum Straßenbahnrand) sind nicht verformbare flächenhafte Hindernisse und punktuelle nicht verformbare Einzelhindernisse unzulässig.
- 2.3.2 Die Randausbildung zwischen öffentlichem Straßenraum und den Baugrundstücken erfolgt durch die Gemeinde mit Leistensteinen oder Pflasterrandzeilen.
- 2.3.3 Mauern sind als Einfriedung unzulässig.

2.4 Aufschüttungen, Abgrabungen und Stützmauern

- 2.4.1 Private Aufschüttungen und Abgrabungen zur Geländemodellierung sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,0 m, ab derzeitigem Gelände zulässig. Zur Vermeidung von Zwangspunkten für den jeweiligen Nachbarn sind evtl. Aufschüttungen oder Abgrabungen entlang von Grundstücksgrenzen, mit mindestens 0,5 m Abstand, zu errichten und mit einer Böschungsneigung von max. 1:1,5 (oder flacher) auszubilden.
- 2.4.2 Stützmauern entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen sind in keinem Fall zulässig.

2.5 Straßenbeleuchtung

- 2.5.1 Es wird eine insektenschonende und gleichzeitig energiesparende Straßenbeleuchtung festgesetzt, damit die nächtliche Anlockwirkung auf Falter minimiert wird. Leuchtentyp (beispielsweise):
- LED-Lampen;
 - Natriumdampf-Hochdrucklampen (NAV) mit geschlossenen Leuchtkörpern und möglichst niedriger Leuchten- bzw. Lichtpunkthöhe;
 - Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung im Bereich von ca. 680 nm;
 - andere, geeignete Lampentypen mit gelbem Leuchtmittel mit mind. 30 % verminderter Anlockwirkung gegenüber Weißlicht.



2.6 Niederschlagswasserbehandlung

- 2.6.1 Dach- und Niederschlagswasser aus privaten befestigten Flächen sollte auf den jeweiligen Grundstücken vorrangig über ausreichend dimensionierte Versickerungsflächen mit angemessener Vorreinigung versickert bzw. über Regenwassernutzungsanlagen gesammelt werden.
- 2.6.2 Hierfür geeignete Maßnahmen sind entsprechende Geländemodellierungen oder Regenwasserzisternen mit gedrosseltem Überlauf in Sickermulden, Rigolen oder in den öffentlichen Regenwasserkanal (Trennsystem) (s. auch Ziff. C.6).
- 2.6.3 Niederschlagswasser aus öffentlichen Flächen ist – soweit möglich - zunächst über Fugenpflaster bestmöglich im Untergrund zu versickern. Überläufe sind in den öffentlichen Regenwasserkanal vorzunehmen.



3 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG (§ 2 ABS. 2 FF BAYNATSCHG)

3.1 Öffentliche Grünflächen

3.1.1 Umsetzung, Pflanzenqualität, Mindestpflanzgrößen

Die öffentliche Grünfläche um das vorgesehene Regenrückhaltebecken ist entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen anzulegen, zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Sie sind spätestens in der Pflanzperiode nach Erstellung der Erschließungsflächen fertig zu stellen.

Die Pflanzqualität für Pflanzungen im öffentlichen Bereich muss den Gütebestimmungen des Bundes deutscher Baumschulen (BdB) entsprechen.

Die Mindestpflanzgrößen der im Plan dargestellten Einzelbäume sind im Folgenden angegeben; es bedeuten: H = Hochstamm, Sol. = Solitär, 3xv = 3x verpflanzt; STU = Stammumfang, o.B./ m.B. = ohne / mit Wurzelballen.

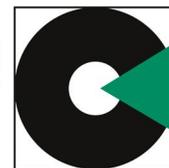
Falls in ausreichenden Stückzahlen vorhanden, ist standortgerechtes, autochthones Pflanzgut (= von ortsnahen Wildbeständen des Naturraumkomplexes „Unterbayerisches Hügelland“ abstammende Gehölze) zu verwenden.

3.1.2 Auswahlliste zu verwendender großkroniger Einzelbäume

Acer platanoides	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Spitz-Ahorn
Fraxinus excelsior	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Gem. Esche
Quercus robur	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Stiel-Eiche
Tilia cordata	H, 3xv, m.B., STU 16-18	-	Winter-Linde

3.1.3 Auswahlliste zu verwendender klein- bis mittelkroniger Einzelbäume

Acer campestre	H, 3xv, STU 14-16	-	Feld-Ahorn
Crataegus lavalleyi 'Carrierei'	H, 3xv, STU 14-16	-	Apfeldorn
Prunus avium	H, 3xv, STU 14-16	-	Vogel-Kirsche
Prunus avium 'Plena'	H, 3xv, STU 14-16	-	Kleinkronige Kirsche
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	H, 3xv, STU 14-16	-	Stadtbirne
Sorbus aucuparia	H, 3xv, STU 14-16	-	Eberesche
Sorbus aria	H, 3xv, STU 14-16	-	Mehlbeere



u. a.
Obstbäume H, 3xv, STU 12-14
Aus folgender Liste

- Äpfel: Neukirchner Rette, Schöner von Schönstein, Gravensteiner, Berlepsch, Roter Eiserapfel, Brettacher, Bittenfelder, Boscop, Winterrambour
- Birnen: Gute Graue, Österreichische Weinbirne, Stuttgarter Geishirtle, Alexander Lucas
- Zwetschgen: Hauszwetschge, Ersinger Frühzwetschge, Bühler Frühzwetschge
- Kirschen: Große Schwarze Knorpelkirsche, Hedelfinger, Schattenmorelle, Kassins Frühe Herzkirsche, Ludwigs Frühe
- Walnuss: als Sämling

u.a. alte, bewährte und heimische Sorten

3.1.4 Auswahlliste für Gehölzgruppen aus Heistern und Sträuchern

Pflanzabstand: 1,50 x 1,0 m, Pflanzreihen diagonal versetzt, Pflanzung der Sträucher in Gruppen von 3-5 (7) Stück einer Art, Heister einzeln gestreut.

Heister: Mindestpflanzgröße 2xv, o.B. / m.B., 150-200 cm
ca. 5% Flächenanteil

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Betula pendul	-	Weiß-Birke
Carpinus betulu	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Gemeine Esche
Malus sylvestris	-	Wild-Apfel
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Pyrus communis	-	Wild-Birne
Quercus robu	-	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde

Sträucher: verpflanzte Sträucher, Mindestpflanzgröße 60-100,
mind. 3 Triebe, ca. 95% Flächenanteil

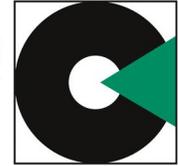
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuss
Euonymus europaeus*	-	Pfaffenhütchen

B + GOP „GE_e Niedermeierfeld“

Gemarkung Schalldorf, Gemeinde Postmünster
Festsetzungen durch Text, Hinweise und Empfehlungen

COPLAN AG

Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 33159

Ligustrum vulgare*	-	Liguster
Lonicera xylosteium	-	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rhamnus frangula	-	Faulbaum
Rosa cinana	-	Hundsrose
Salix in Sorten	-	Diverse Weidenarten
Sambucus nigra	-	Gemeiner Holunder
Viburnum lantana	-	Wolliger-Schneeball
Viburnum opulus	-	Wasser-Schneeball u.a. geeignete Blütensträucher

3.1.5 Wiesenflächen

Die Neuansaatn sind mit standortgerechtem Saatgut mit hohem Kräuter- und Staudenanteil vorzunehmen. Entwicklung zu extensiven Wiesenflächen ohne jegliche Düngemaßnahmen.

3.1.6 Pflege

Sämtliche Pflanzungen sind mit Stroh oder Rinde zu Mulchen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

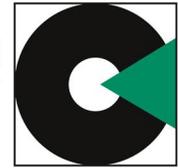
Eingegangene Gehölze sind in der jeweils nächsten Pflanzperiode durch Gehölze gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Öffentliche Wiesenflächen sind max. 2-3 x pro Jahr bei Entfernung des Mähguts zu mähen.

3.2 Private Grünflächen

3.2.1 Pro Parzelle ist je 300 m² Grundstücksgröße ein mittel- oder großkroniger Einzelbaum oder ein Obstbaum als Halb- oder Hochstamm zu pflanzen, um ein Mindestmaß an optisch wirksamer, privater Durchgrünung der Gewerbeparzellen zu erzielen.

3.2.2 Für die Umsetzung, die zu verwendenden Pflanzqualitäten, die Mindestpflanzgrößen und die Pflanzenauswahl gelten die unter den Punkten 3.1.1-3.1.6 aufgeführten Festsetzungen.



3.3 Freiflächengestaltungspläne und Grundstücksnivellements

- 3.3.1 Für die öffentliche Grünfläche (seitliche Umgrünung des Regenrückhaltebeckens) sowie für die Gewerbebebietsgrundstücke sind qualifizierte Freiflächengestaltungs- und Bepflanzungspläne, im Einvernehmen mit der Unteren Naturschutzbehörde, aufzustellen.
- 3.3.2 Es sind insbesondere darzustellen: Art und Umfang der Bepflanzung und der Modellierung des Geländes (Bestand und Planung), Art der Oberflächenbefestigung, Flächen für die Oberflächenwasserabführung oder –versickerung.
- 3.3.3 Zu jedem privaten Bauantrag sind mindestens je einem grundstückstypischem Längs- und Querschnitt das Ausgangs- sowie das geplante Oberflächenrelief darzustellen. Das Gelände ist hierzu zu nivellieren, Punktabstand entlang der mind. 2 geforderten Schnitte max. 5 m.

3.4 Öffentliche Ausgleichsflächen

- 3.4.1 Der in der Begründung mit Umweltbericht ermittelte Kompensationsbedarf (als Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft) von 6.715 m² soll auf der Fl.Nr. 80, Gmkg. Postmünster, Gemeinde Postmünster erbracht werden.
- Die auf dieser Fläche vorgesehenen Erstgestaltungs- und Pflegemaßnahmen werden eng im laufenden Verfahren mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt und konkretisiert.
- Die Ausgleichsfläche ist mit Satzungsbeschluss durch die Gemeinde an das Bayerische Landesamt für Umwelt zu melden (Art. 9 BayNatSchG).
- 3.4.2 Übersichtslageplan Ausgleichsfläche (Luftbildauszug Bayernatlas).

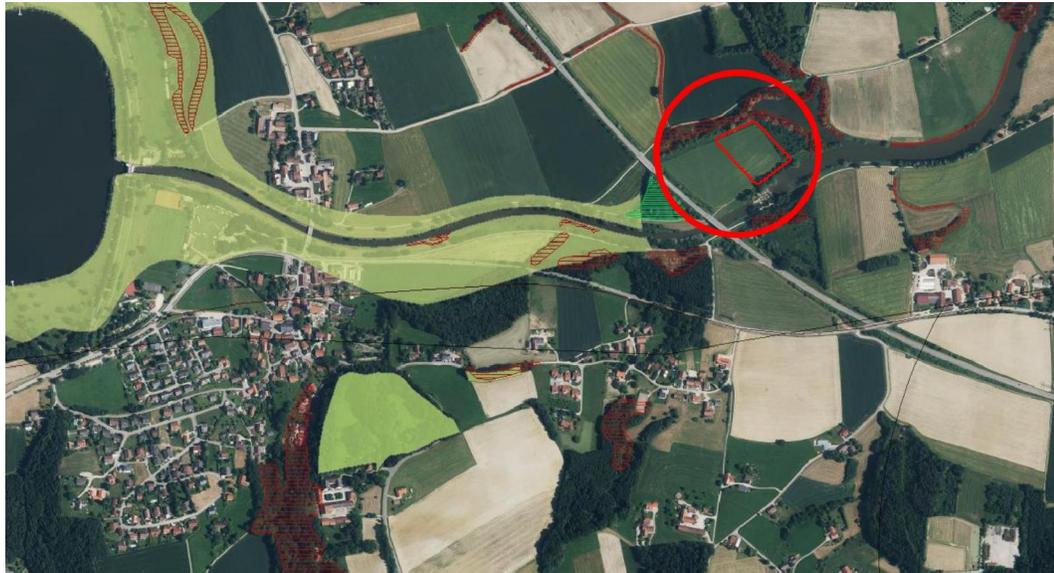
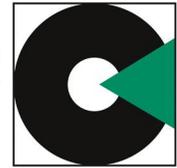


Abbildung 1: Lageplan Ausgleichsfläche

C HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

C.1 Bodendenkmäler

Gemäß Bayerischem Denkmal-Atlas befindet sich im eigentlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Bodendenkmal. Aufgrund der Nähe zu bekannten Bodendenkmälern in der Umgebung sind allerdings auch Funde im Geltungsbereich nicht auszuschließen.

Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler hat aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität.

Bodeneingriffe sind daher auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß zu beschränken.

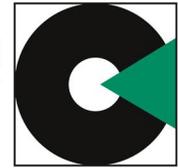
Bodendenkmäler unterliegen der Meldepflicht, Bodeneingriffe jeder Art (vgl. Art. 1 Abs. 4 DSchG) sind nach Art. 7 DSchG genehmigungspflichtig und daher unbedingt mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege abzustimmen.

Bei Überplanung bzw. Bebauung hat der Antragsteller im Bereich von Denkmalflächen eine Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

C.2 Einzuhaltende Grenzabstände gemäß Gesetz zur Ausführung des Bürgerlichen Gesetzbuches und anderer Gesetze (AGBGB)

Art. 47 AGBGB

(1) Der Eigentümer des Grundstückes kann verlangen, dass auf einem Nachbargrundstück



nicht Bäume, Sträucher oder Hecken in einer geringeren Entfernung als 0,50 m oder, falls sie über 2,0 m hoch sind, in einer geringeren Entfernung als 2,0 m von der Grenze seines Grundstückes gehalten werden.

Art. 48 AGBGB

(1) Gegenüber einem landwirtschaftlichen Grundstück, dessen wirtschaftliche Bestimmung durch Schmälerung des Sonnenlichts erheblich beeinträchtigt werden würde, ist mit Bäumen von mehr als 2,0 m Höhe ein Abstand von 4,0 m einzuhalten.

(2) Die Einhaltung des in Absatz 1 bestimmten Abstandes kann nur verlangt werden, wenn das Grundstück die bezeichnete wirtschaftliche Bestimmung schon zu der Zeit gehabt hat, zu der die Bäume die Höhe von 2,0 m überschritten haben.

C.3 Hinweise zum Schallschutz

In den Genehmigungsverfahren ist durch schalltechnische Gutachten der Nachweis der Einhaltung der jeweils zulässigen Emissionskontingente zu erbringen und dem Landratsamt Rottal-Inn (Sachgebiet Immissionsschutz) unaufgefordert vorzulegen.

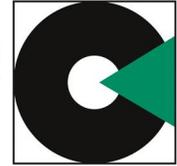
Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte im Sinne von Nr. A 1.3 der TA Lärm, dass die zu erwartende anlagenbezogene Geräuschentwicklung durch das jeweils geplante Vorhaben mit den als zulässig festgesetzten Emissionskontingenten respektive mit den damit an den maßgeblichen Immissionsorten einhergehenden Immissionskontingenten übereinstimmt. Dazu sind die Beurteilungspegel unter den zum Zeitpunkt der Genehmigung tatsächlich anzusetzenden Schallausbreitungsverhältnissen (Einrechnung aller Zusatzdämpfungen aus Luftabsorption, Boden- und Meteorologieverhältnissen und Abschirmungen sowie Reflexionseinflüsse) entsprechend den geltenden Berechnungs- und Beurteilungsrichtlinien (in der Regel nach der TA Lärm) zu ermitteln und vergleichend mit den Immissionskontingenten zu bewerten, die sich aus der vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilfläche der Emissionsbezugsfläche nach der festgesetzten Berechnungsmethodik der DIN 45691:2006-12 errechnen.

Bei Anlagen oder Betrieben, die kein relevantes Lärmpotential besitzen (z.B. Büronutzungen), kann nach Rücksprache mit dem Sachgebiet Immissionsschutz des Landratsamtes Rottal-Inn von der Vorlage eines schalltechnischen Gutachtens abgesehen werden.

C.4 Landwirtschaftliche Immissionen und Belange

Die östlich an das Baugebiet angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen werden weiterhin als solche genutzt.

Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass zeitweise, trotz ordnungsgemäßer Bewirtschaftung von landwirtschaftlichen Flächen und Betrieben, Geruchs-, Staub- und Lärmemissionen ausgehen können, die zu dulden sind.



C.5 Elektrische Erschließung

Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel, für die Hausanschlüsse sollten von den Bauwilligen entsprechende Kabeleinführungen vorgesehen werden.

Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist das zuständige Energieversorgungsunternehmen zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.

Ebenso wird auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen hingewiesen.

C.6 Ökologisches Bauen

Im Interesse einer ökologisch verantwortungsvollen Bauplanung und –ausführung sollte auf solche Baumaterialien weitgehend verzichtet werden.

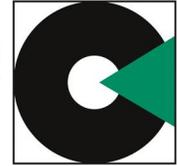
- Die bekanntermaßen oder potentiell gesundheitsschädlich sind (z.B. PVC);
- Die nicht in energie-, ressourcen- oder umweltschonenden Herstellungsverfahren gefertigt werden können (z.B. Tropenholz);
- Bei deren Entsorgung schlecht oder gar nicht wieder verwendbare Abfallprodukte anfallen (z.B. Verbundwerkstoffe).

C.7 Nutzung von Regenwasser

Es wird empfohlen, anfallendes Regenwasser von Dächern und befestigten Flächen zur Schonung der Ressource Grundwasser in ausreichend dimensionierten Regenwassersammelanlagen (Zisternen) zu sammeln und über gesonderte Regenwasserleitungen einer ökologisch sinnvollen Verwendung (z. B. Gartenbewässerung, Toilettenspülung) zuzuführen. Auf die Toxizität von Kupferdachrinnen (Verwendung von Titanzink!) sowie auf die nicht zulässige direkte Verbindung zwischen Trink- und Regenwassernetz wird in diesem Zusammenhang ausdrücklich hingewiesen (vgl. auch Trinkwasserverordnung § 13 Abs. 4 und § 17 Abs. 6).

Auf jedem Grundstück sollte bereits im Zusammenhang mit den öffentlichen Erschließungsmaßnahmen eine Regenwasserrückhalteeinrichtung mit einem Puffervolumen von ca. 5l/m² Grundstücksfläche, jedoch mind. 3 m³ und einer Drosseleinrichtung, die den Abfluss auf max. 0,5 l/s beschränkt, eingebaut werden, um eine geringere Dimensionierung des Kanalnetzes zu ermöglichen und um Abflussspitzen zu minimieren.

Die Notwendigkeit dieses Einbaus sollte in die notariellen Kaufverträge aufgenommen werden, wobei die Bauplatzwerker die Kosten zu übernehmen haben.



C.8 Alternative Energieversorgung, Energieeinsparung

Für die Energieversorgung des Baugebietes sollten zumindest energieeffiziente Brennwertheizungen oder Holzpelletsysteme zum Einsatz kommen; der Einbau von thermischen Solar Kollektoren zur Heizungsunterstützung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sollte erfolgen, ggf. sollten zunächst auch nur die entsprechenden Installationen (für einen späteren Einbau) vorgenommen werden.

C.9 Unterbau von Straßen und Wegen

Gemäß dem Schreiben der Regierung von Niederbayern vom 07.10.1993 (Akt. Z. 230-1414-39) ist in die Ausschreibungen der Einsatz von umweltfreundlichen Recycling-Baustoffen aufzunehmen und soll, soweit technisch und wirtschaftlich vertretbar, zum Tragen kommen.

Es wird empfohlen, als Material für den Unter- und Oberbau von Straßen und Wegen sowie für Garagenzufahrten anstatt Kies oder Schotter aufbereitetes und gereinigtes Bauschuttgranulat aus der Bauschuttverwertung zu verwenden.

Das zu verwendende Material muss den Anforderungen und Gütebestimmungen den „Zusätzlichen Technischen Vertragsbedingungen und Richtlinien für die einzuhaltenden wasserwirtschaftlichen Gütermerkmale bei der Verwendung von Recyclingstoffen im Straßenbau in Bayern“ – Bekanntmachung der Obersten Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern vom 17.11.1992 geändert, mit Bekanntmachung vom 31.01.1995 – entsprechen.

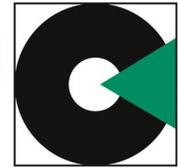
Darüber hinaus muss Bauschuttrecycling-Material die Z 1.1 – Werte der Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen / Abfällen – einhalten.

C.10 Schutz des belebten Oberbodens

Bei Bautätigkeit sind Oberboden und Unterboden getrennt zu lagern. Folgende Maße sind für Oberboden-Mieten zur ausreichenden Sauerstoffversorgung einzuhalten:

Höhe:	max. 2,00 m	Länge:	unbegrenzt
Breite	max. 5,00 m	Querschnitt:	trapezförmig

Die Oberbodenmieten sind gem. DIN 18917 Abs. 3.3 mit einer Zwischenbegrünung aus tiefwurzelnenden (aber nicht winterhartem) Lupinen, Ölrettich, Senf oder Raps bzw. frosthartem In-karnatklees oder Winterraps anzusäen. Bei sämtlichen Oberbodenarbeiten ist die jeweils gültige Fassung der DIN 18915 – Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke – zu beachten.



C.11 Pflege unbebauter Grundstücke

Jeder Grundstückseigentümer hat ab dem Zeitpunkt des Kaufes sein Grundstück zu pflegen, auch bzw. vor allem solange keine Bebauung erfolgt. Eine zweimalige Mahd jährlich soll Verunkrautung und Samenflug einschränken.

C.12 Wasserwirtschaftliche Belange

Vom zuständigen Wasserwirtschaftsamt wird generell empfohlen, bei erforderlichen Aushubarbeiten das anstehende Erdreich von einer fachkundigen Person organoleptisch beurteilen zu lassen. Bei offensichtlichen Störungen oder anderen Verdachtsmomenten (Geruch, Optik etc.) ist das Landratsamt Rottal-Inn oder das Wasserwirtschaftsamt, Servicestelle Pfarrkirchen, zu informieren.

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

C.13 Aushändigung des Bebauungs- mit Grünordnungsplanes an die Bauwerber

Jedem Grundstückseigentümer wird von der Gemeinde eine vollständige Ausfertigung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes mit Begründung und Festsetzungen durch Planzeichen und Text zur entsprechenden Berücksichtigung ausgehändigt.

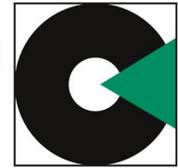
C.14 Hinweise des Landratsamtes Rottal-Inn, Tiefbauverwaltung

Für den Anschluss von Straßen an Kreisstraßen sind vor Baubeginn gem. Art. 36 Abs. 3 in Verbindung mit Art. 32 und 33 BayStrWG Vereinbarungen erforderlich. Die Gemeinde wird gebeten, nach Detailplanung 1 Lageplan M = 1:250 mit eingetragenen Anschlussradien, Höhengestaltung und vorgesehener Entwässerung bei der Tiefbauverwaltung einzureichen, damit die Vereinbarung abgeschlossen werden kann.

C.15 Hinweise des Landratsamtes Rottal-Inn, Vorbeugender Brandschutz - Kreisbrandrat

Die nachstehenden Hinweise zeigen die für die Planung bedeutsamen Maßnahmen des abwehrenden Brandschutzes (Durchführung wirksamer Löschmaßnahmen und Rettung von Personen) auf, die als Voraussetzung für die Zustimmung zu Bauanträgen zu werten sind.

- Art. 5 BayBO: Zugänge und Zufahrten auf Grundstücken (Neue Fassung 2008);



- Richtlinien über Flächen für Feuerwehr auf Grundstücken DIN 14090 (Fassung Februar 2007);
- Löschwassermenge (Grundschutz);
- DVGW-Arbeitsblatt W 405 (Februar 2008).

Die Öffentliche Wasserleitung ist mindestens so auszulegen, dass bei gleichzeitiger Benutzung von 2 nächstgelegenen Hydranten-Überflurhydranten nach DIN 3222 ein Förderstrom von je 96 m³ über 2 Stunden bei einer Förderhöhe von 3-4 bar erreicht wird. Die Hydrantenleitungen sind möglichst als Richtung auszubauen.

Der Abstand von Hydranten untereinander soll nicht größer als 100-120 Meter sein. Sie müssen außerhalb des Trümmerschattens am Fahrbahnrand eingebaut werden. Wo die geforderte Leistung der Wasserleitung nicht erreicht werden kann und in einem Umkreis von 300m keine ausreichende unabhängige Löschwasserversorgung zur Verfügung steht, sind Löschwasserbehälter mit mindestens 150 m³ Wasserinhalt zu erstellen.

Die Ausrüstung und Ausbildung der örtlich zuständigen Feuerwehr muss jeweils den Erfordernissen des Schutzbereiches angepasst sein. Das gilt besonders bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderen Einrichtungen (z.B. Verwendung von radioaktiven Stoffen, Säuren, brennbaren Flüssigkeiten, aggressiven Gasen etc.).

C.16	Hinweise der Bayernwerk AG
------	----------------------------

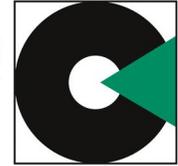
Der Schutzzonenbereich für Kabel beträgt bei Aufgrabungen je 0,5m rechts und links zur Trassenachse.

Die Bayernwerk AG 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 2,5m zur Trassenachse gepflanzt werden. Wird dieser Abstand unterschritten, so sind im Einvernehmen mit der Bayernwerk AG geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

Die Hinweise im „Merkblatt über Baumstandorte und elektrische Versorgungsleitungen und Entsorgungsleitungen“, herausgegeben von der Forschungsanstalt für Straßenbau und Verkehrswesen bzw. die DVGW-Richtlinie GW125, sind zu beachten.

Zur elektrischen Versorgung des geplanten Gebietes sind Niederspannungskabel und Verteilerschränke erforderlich. Für die Unterbringung dieser Anlagenteile in den öffentlichen Flächen sind die einschlägigen DIN-Vorschriften DIN 1998 zu beachten. Eine Kabelverlegung ist in der Regel nur in Gehwegen, Versorgungstreifen, Begleitstreifen oder Grünstreifen ohne Baumbestand möglich.

Bei Gewerbe- und Industriegebieten können die erforderlichen Einzelheiten (Anzahl der Transformatorenstation, Kabeltrassen) erst angegeben werden, wenn sämtliche Anschluss-



nehmer (Werke), deren Energiewünsche und die Lastschwerpunkte bekannt sind. Damit die Kabelverlegearbeiten mit dem Beginn der Baumaßnahme koordiniert werden können, ist die Bayernwerk AG mindestens 3 Monate vorher zu verständigen.

Hinweis:

In den Bestandsplänen sind Kundenkabel für Eigenerzeugungsanlagen nur enthalten, sofern der Anlageneigentümer einen Betriebsservicevertrag für sein Kabel mit der Bayernwerk AG abgeschlossen hat. Sollte kein Vertragsverhältnis zwischen Anlageneigentümer und der Bayernwerk AG vorliegen, so ist die Bayernwerk AG von der Dokumentation und Auskunftspflicht des Kundenkabels freigestellt.

C.17 Hinweise der Deutschen Telekom Technik GmbH

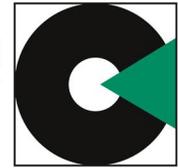
Zur Versorgung des Planbereichs mit Telekommunikationsinfrastruktur durch die Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien im Plangebiet und außerhalb des Plangebiets einer Prüfung vorbehalten.

Der Telekom Deutschland GmbH ist zum Zweck der Koordinierung mitzuteilen, welche eigenen oder bekannten Maßnahmen Dritter im Bereich des Plangebietes stattfinden werden.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sollen in allen Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen werden.

Bei positivem Ergebnis der Prüfung wird besonders darauf hingewiesen, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Daher wird beantragt, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftig gewidmeten Verkehrswege möglich ist;
- auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche festgesetzt und entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB eingeräumt wird;
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, wie ausdrücklich im Telekommunikationsgesetz § 68 Abs. 3 beschrieben;
- die geplanten Verkehrswege nach der Errichtung der Telekommunikationsinfrastruktur in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden;
- dem Erschließungsträger auferlegt wird, dass dieser für das Vorhaben einen Bauablaufzeitenplan aufstellt und bei Bedarf verpflichtet ist, in Abstimmung mit uns im erforderlichen



chen Umfang Flächen für die Aufstellung von oberirdischen Schaltgehäusen auf privaten Grundstücken zur Verfügung zu stellen und diese durch Eintrag einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit zu Gunsten der Telekom Deutschland GmbH im Grundbuch kostenlos zu sichern.

Besonders wird darauf aufmerksam gemacht, dass eine Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur außerhalb des Plangebietes aus wirtschaftlichen Erwägungen heraus auch in oberirdischer Bauweise erfolgen kann.

Zur Abstimmung der Bauweise und für die rechtzeitige Bereitstellung der Telekommunikationsdienstleistungen sowie zur Koordinierung mit Straßenbau- bzw. Erschließungsmaßnahmen der anderen Versorger, ist es dringend erforderlich, dass mit dem zuständigen Resort rechtzeitig, mindestens jedoch 3 Monate vor Baubeginn, in Verbindung gesetzt wird.

Um eine fristgerechte Bereitstellung des Telekommunikations-Anschlusses für den Endkunden zur Verfügung zu stellen, ist eine Mitteilung des bauausführenden Ingenieurbüros vorzunehmen, um den Bauzeitenplan termingerecht abgleichen zu können.

C.18	Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien
------	---

Netzspezifische Auflagen:

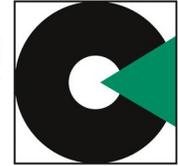
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Immissionen und Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Erschütterungen, Abgase, Funkenflug, Bremsstaub, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.).
- Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.
- Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen gegen diese Einwirkungen aus dem Bahnbetrieb sind gegebenenfalls im Bebauungsplan festzusetzen.
- Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind ausgeschlossen. Alle Immissionen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Betrieb ausgehen, sind entschädigungslos hinzunehmen. Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionenschutzgesetz (BImSchG), sind vom Bauherrn zu tragen.
- Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewährleistet sein, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.
- Auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers wird hingewiesen. Sowie von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend

B + GOP „GE_e Niedermeierfeld“

Gemarkung Schalldorf, Gemeinde Postmünster
Festsetzungen durch Text, Hinweise und Empfehlungen

COPLAN AG

Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 33159

angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

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

Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

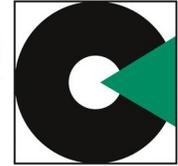
- Ein widerrechtliches Betreten, Befahren und Überschreiten des Bahnbetriebsgeländes wie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.
- 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.
- Der Eisenbahnbetrieb darf weder behindert noch gefährdet werden.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahnbundesamt durchgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.
- 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 Überschwenkungsbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.
- Können bei einem Kraneinsatz oder Baggereinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, so ist mit der Südostbayernbahn eine kostenpflichtige Kranvereinbarung (ca. 500€ netto) abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.
- Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB RegioNetz Infrastruktur GmbH einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1.000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.
- Bei Baggerarbeiten ist ein Sicherheitsabstand bei nicht gesperrtem Betriebsgleis zu beachten (Ausleger muss mind. 3m von der nächstgelegenen Schiene entfernt sein, bei vollen Schwenkradius). Ansonsten ist ein Bauüberwacher Bahn erforderlich, die anfallenden Kosten trägt der Bauherr. Während der Bauphase ist eine sichtbare Abgrenzung des Gefahrenbereichs in voller Baulänge und jeweils 10m darüber hinaus zu gewährleisten.

B + GOP „GE_e Niedermeierfeld“

Gemarkung Schalldorf, Gemeinde Postmünster
Festsetzungen durch Text, Hinweise und Empfehlungen

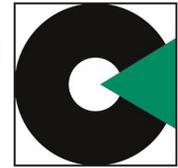
COPLAN AG

Generalplaner
Architekten
Ingenieure



Projekt-Nr. 33159

- Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.
- Bahngelände darf nicht als Zugang bzw. Zufahrt zu den Baugrundstücken – auch nicht im Rahmen der Baustelleneinrichtung – zweckentfremdet verwendet werden.
- 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.
- Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.
- Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).
- Bei Planung von Lichtzeiten und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, 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.
- 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, dem Bahngelände darf kein zusätzliches Oberflächenwasser zugeführt werden.
- Die Vorflutverhältnisse dürfen nicht zum Nachteil der Bahnanlagen verändert sowie die Bahnkörperentwässerungsanlagen (Durchlässe, Bahngräben etc.) in ihrer Funktion keinesfalls beeinträchtigt werden.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Anlagen (Kabel, Leitungen, Verrohrungen etc.) gerechnet werden.
- Vor jeglichen Arbeiten im Grenzbereich ist eine Kabeleinweisung erforderlich. Das Kabelmerkblatt der Deutschen Bahn AG ist vor Baubeginn schriftlich anzuerkennen.
- Auf Strafverfolgung nach StGB §§ 315, 316b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabel der Deutschen Bahn AG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlichen zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzustellen.
- Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Vor Bauarbeiten in Bahnnähe sollte deshalb grundsätzlich eine Stellungnahme der DB AG (Eingangsstelle: DB Immobilien) eingeholt



werden. Empfehlung: Für den vorliegenden Bebauungsplan das Genehmigungsverfahren für Bauten im Einfluss der Bahn auszuschließen.

- Bei Arbeiten in der Nähe vom technisch gesicherten Bahnübergang in km 65,865 auf der Strecke 5832 Passau – Neumarkt St.-Veit darf der Verkehrsfluss am BÜ nicht beeinträchtigt werden bzw. ist die Sicht auf die Bahnübergangs- und Straßensignale für die Verkehrsteilnehmer grundsätzlich frei zu halten.
- Da Ein- bzw. Ausfahrten auf die Kreisstraße PAN 17 geplant sind, so sind diese soweit vom Bahnübergang abzurücken, dass
 - a) die Lichtsignale der Bahnübergangs-Sicherung von den Verkehrsteilnehmern jederzeit rechtzeitig und eindeutig erkannt werden und
 - b) die Verkehrsteilnehmer nicht Gefahr laufen, im schrankenlosen Bereich in den BÜ einzufahren, sondern zweifelsfrei rechtzeitig in den mit Schranken versehenen Zufahrtsraum geleitet werden.
- An dem bestehenden / benachbarten Bahnübergang in km 65,856 der Bahnstrecke 5832 Passau – Neumarkt St.-Veit sind sicherheitstechnische Auflagen zur Vermeidung von Gefahren für die Verkehrsteilnehmer einzuhalten. Besonderes Augenmerk soll auf den nötigen Stauraum (25m), die Schleppkurve, die richtige Beschilderung und die Übersicht (Sichtdreieck) gelegt werden.
- Sollten sich durch das Vorhaben zu einem späteren Zeitpunkt für den Eisenbahnbetrieb sicherheitsrelevante Auswirkungen ergeben bzw. festgestellt werden, behält sich die DB Netz AG weitere Bedingungen und Auflagen vor.

C.19 Hinweise des Abfallwirtschaftsverbandes Isar-Inn

Die im Baugebiet mittig vorgesehene Wendemöglichkeit entspricht den geltenden Vorschriften.

Die Abfallsammelbehälter sind dort bereitzustellen. Es ist jedoch zu beachten, dass die Sammelfahrzeuge zum Wenden zurückstoßen müssen. Dabei können parkende Fahrzeuge ggf. Vollhindernisse darstellen. Daher wird angeregt, im Bedarfsfall entsprechende Halteverbote vorzusehen.

C.20 Bauzwang

Die Grundstücksbesitzer verpflichten sich, innerhalb von 5 Jahren nach Erwerb des Grundstückes, die Bauparzelle zu bebauen.