

C. FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

1. Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Grundfläche mit einer Grundflächenzahl – GRZ von 0,17 festgelegt.

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der nachfolgend genannten Anlagen, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO

- Nr. 1 Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten
- Nr. 2 Nebenanlagen i. S. des § 14, inkl. Schwimmbecken / Schwimmteiche
- Nr. 3 Tiefgaragen und die Zufahrten zu den Tiefgaragen, sowie die Einhausungen der Tiefgaragenzufahrten,

bis zu 50% überschritten werden. **Ausnahmsweise kann eine Überschreitung bis zu 60% statt 50% zugelassen werden.**

1.2 Die zulässige Grundfläche auf den Fl. Nr. 122/6 – Kinderkrippe – darf die Grundfläche der nachfolgend genannten Anlagen, gem. § 19 Abs. 4 BauNVO,

- Nr. 1 Stellplätze mit ihren Zufahrten – **ausnahmsweise** um bis zu 100 % überschreiten.

1.3 Die zulässige Grundfläche auf den Fl. Nr. 118/1 – Heilig-Kreuz-Kirche – darf die Grundfläche der nachfolgend genannten Anlagen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO,

- Nr. 1 Stellplätze mit ihren Zufahrten, sowie befestigte Wege – **ausnahmsweise** um bis zu 100 % überschreiten.

1.4 Für Terrassen und Balkone darf die Grundfläche um max. 20 % überschritten werden. **Ausnahmsweise kann hierfür die Baugrenze überschritten werden.**

1.5 Für Lichtschächte kann die Baugrenze **ausnahmsweise** überschritten werden.

1.6 Die Wandhöhe ist vom tiefsten Punkt des natürlichen Geländes – talseitig – von der Gebäudeaußenwand, bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhautoberkante, zu messen.

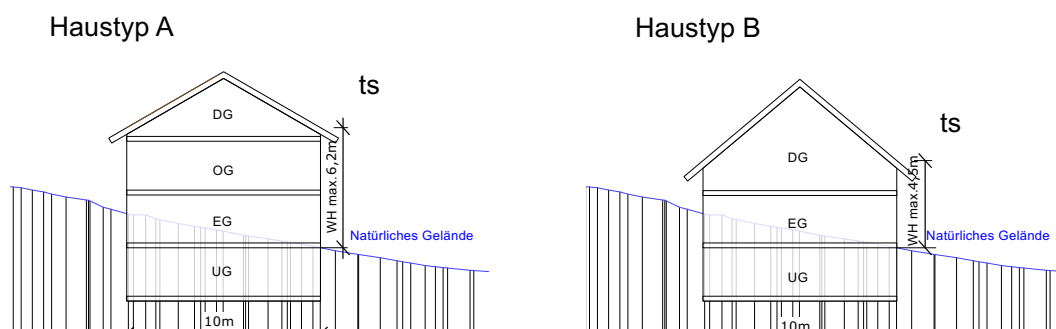
1.6.1 Die Wandhöhe darf bei **Haustyp A** 6,20 m nicht überschreiten.

1.6.2 Die Wandhöhe darf bei **Haustyp B** 4,50 m nicht überschreiten.

- Im Bereich des Zwerchgiebels darf die Wandhöhe max. 6,20 m betragen

Ausgenommen hiervon ist das mit einem Walmdach ausgebildete Pfarrhaus auf Fl. Nr. 118/1; hier darf die Wandhöhe des Bestandes, auch bei Änderungen oder einem Ersatzbau, nicht überschritten werden.

Schemaschnitte zu Pkt. 1.6.1 und 1.6.2:



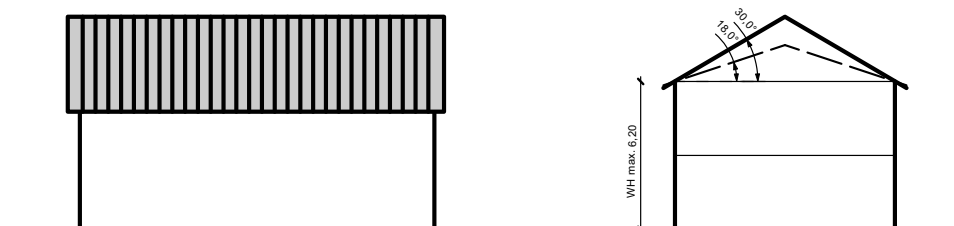
- 1.7 Es sind max. 2 Vollgeschosse zulässig.
- 1.8 Das Freilegen der Untergeschosse sowie das Terrassieren des Geländes ist unzulässig.

2. Mindestgröße von Baugrundstücken und Anzahl der zulässigen Wohnungen in Wohngebäuden

- 2.1 Die Grundstücksmindestgröße für ein Einzelhaus muss 900 m² betragen.
- 2.1.1 Ausgenommen hiervon ist das Grundstück:
- Fl. Nr. 114/15 mit einer Grundstücksgröße von **890 m²**.
- 2.2 Die Grundstücksmindestgröße für ein Doppelhaus muss 1200 m² bzw. 600 m² je Doppelhaushälfte betragen.
- 2.2.1 Ausgenommen hiervon sind die bereits bebauten Grundstücke:
- Fl. Nr. 114/15 mit einer Grundstücksgröße von **449 m²**.
- Fl. Nr. 114/16 mit einer Grundstücksgröße von **452 m²**.
- 2.3 Eine Bebauung der Fl. Nr. 120/2 ist nur nach Nachweis einer ordnungsgemäßen Zufahrt mit einer Mindestbreite von 3,50 m zulässig.
- 2.4 **Je vollendete 300 m²** Grundstücksfläche ist **eine** Wohnung zulässig.
- 2.5 Bei Errichtung von mehr als drei Wohnungen, ist gem. Art. 7. Abs. 3 BayBO ein Spielplatz auf dem Baugrundstück zu errichten; eine Ablöse kommt in Betracht.

3. Bauweise / Städtebauliche und bauliche Gestaltung

- 3.1 Es sind nur Einzelhäuser oder Doppelhäuser zulässig.
- 3.2 Es sind nur ziegelrote / rotbraune und anthrazitfarbene Dacheindeckungen zulässig.
- 3.3 Dachaufbauten sind ab einer Dachneigung von 30° zulässig.
- 3.3.1 ausgenommen hiervon sind bestehende Gebäude;
hier können ausnahmsweise – bereits ab 25° DNG – Gauben zugelassen werden, wenn ansonsten die Nutzung des Dachgeschosses nicht möglich ist.
- 3.4 Zulässige Dachaufbauten für Haustyp A + B nur Giebelgauben / Schleppgauben, gem. OGS.
- 3.5 Haustyp A
- 3.5.1 Dachneigung von mind. 18° bis max. 30° zulässig.
- 3.5.2 Im Dachgeschoss ist ein Kniestock unzulässig.

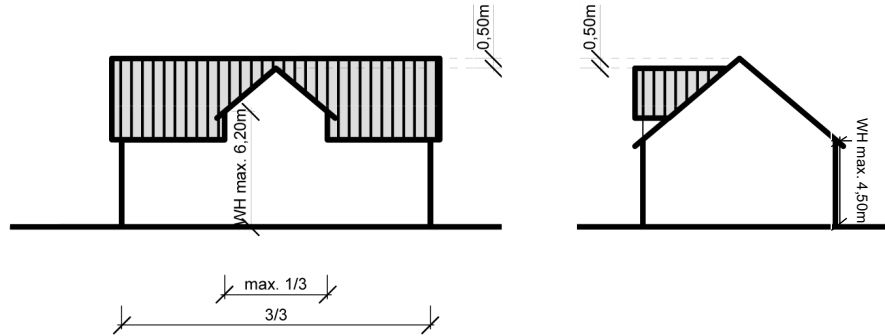


3.6 Haustyp B

3.6.1 Dachneigung von mind. 30° bis max. 40° zulässig.

3.6.2 Hier ist nur **ein** Zwerchgiebel auf der gesamten Dachfläche zulässig, s. Schemaschnitt:

- max. Breite 1/3 der Gebäudelänge
- muss bündig in der vorderen Flucht der traufseitigen Außenwand liegen
- der First muss mind. 0,50 m unterhalb des Hauptfirstes liegen



3.7 Es sind keine aufgeständerten Photovoltaik- oder Solaranlagen auf den Hauptgebäuden zulässig.

3.8 Aufgrund des topographisch bewegten Geländes kann ein Sprung in der First- und Trauflinie erforderlich sein. Unbenommen davon, ist jedoch der gleiche Haustyp und die Einheit der Gebäude hinsichtlich Farbe, Dacheindeckung, Fensterformate sicherzustellen.

4. **Garagen / Carport / Stellplätze / Tiefgaragen mit deren Zufahrten und Nebengebäude, sowie private Erschließungszufahrten für Hinterliegergrundstücke – Stichstraßen.**

4.1 Erschließungszufahrten (Stichstraßen) für sogenannte Hammergrundstücke sind 3,50 m breit und wasserdurchlässig, (s. hierzu 4.3) auszuführen.

4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen ist ein 6,00 m breiter Streifen, gemessen von der Grundstücksgrenze, von Nebenanlagen gem. § Nr.19 Abs. 4 BauNVO, Nr. 1 Garagen und gem. § 14 BauNVO, Nr. 2 Nebenanlagen, wie z.B. Gartenhäuser, Holzstapel, Holzlegen, dauerhaft freizuhalten.

4.2.1 Dieser Streifen muss gärtnerisch gestaltet und dauerhaft begrünt werden.

4.3 [Stellplätze sowie die Zufahrten zu den Garagen / Carports / Tiefgaragen müssen wasserdurchlässig, mit einem Abflussbeiwert von mind. 0,4 ausgeführt werden. Der Nachweis ist mit der Bauvorlage zu erbringen.](#)

4.4 Die 5,00 m erforderliche Aufstellfläche / Stauraum vor Garagen / Carports kann nicht als Stellplatz angerechnet werden; dies ist auch für die Tiefgarage zutreffend.

4.5 Tiefgaragen können ausnahmsweise auch außerhalb der Baufenster zugelassen werden.

- Tiefgaragenzufahrten müssen entweder in das Hauptgebäude integriert oder mit einem Gebäude eingehaust werden.

4.6 Die Errichtung von Mobilfunkanlagen als Nebenanlagen i. S. von § 14 Abs. 1 BauNVO ist unzulässig. Auf den sachlichen und räumlichen Teilflächennutzungsplan – Isarhochterrasse östlich Icking – wird verwiesen.

5. Grünordnung

Bäume und Sträucher sind so zu wählen, dass sie den Bedingungen des Klimawandels mit Trockenheit / Starkregen / orkanartige Winden / heißen Sommern / kalten Wintern und starken Schneelasten standhalten.

- 5.1 Pro Baugrundstück sind je angefangene 300 m² Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein heimischer Baum Qualität Sol. 3xv StU 18-20 oder ein Hochstamm-Obstbaum Qualität mind. 3xv StU 14-16, sowie 5 Sträucher, zu pflanzen. Die Bäume sind spätestens in der Vegetationsperiode nach Bezugsfertigkeit (auch bei Umbau-/Erweiterungsmaßnahmen) zu pflanzen. Bestehende Bäume werden angerechnet.
- 5.2 Die als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Ausfall eines Baumes gelten die unter Pkt. 5.1 definierten Anforderungen, sowie die der vorhandenen Art und Wuchsordnung, oder gleichwertig.
Die Nachpflanzung ist spätestens in der Vegetationsperiode nach Ausfall zu leisten. Bei Neupflanzungen sind geringfügige Lageabweichungen (2,0 m gemessen von Stammmittelpunkt) zulässig.
- 5.3 Es sind nur frei wachsende Hecken zulässig.
5.2.1 Bestehende, geschnittene Hecken dürfen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen – Straßen und Wege – max. 2,00 m hoch sein, gemessen vom jeweiligen Straßenniveau.
- 5.4 Die Vorgärten sind gärtnerisch zu gestalten, die Anlage in Form von Steinvorgärten / Schottergärten ist unzulässig.
- 5.5 Lagerflächen sowie sonstige Bewegungsflächen sind in wasserdurchlässigem Belag auszuführen.
- 5.6 Bei Neubauten und /oder Ersatzbauten ist ein Freiflächengestaltungsplan im Maßstab 1:200 vorzulegen.

6. Einfriedung

- 6.1 Einfriedungen, Zäune sind nur entlang der öffentlichen Verkehrsfläche und entlang der Grundstücksgrenzen zulässig.
- 6.2 Lärmschutzwände sind unzulässig. Ausnahmsweise können diese im Bereich der Bahnlinie zugelassen werden, falls ein Immissionsgutachten die Notwendigkeit belegt.

7. Geltende Ortssatzungen

Diese gelten vollumfänglich, außer der Bebauungsplan trifft andere Festsetzungen.

- Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe der Gemeinde Icking (Abstandsflächensatzung); die Satzung tritt am 01.02.2021 in Kraft.
- Satzung über die Gestaltung der Freiflächen einschließlich Garagen, Nebenanlagen und Einfriedungen (Freiflächengestaltungssatzung); die Satzung tritt am 01.03.2012 in Kraft.
- Ortsgestaltungssatzung der Gemeinde Icking; 11. Januar 2017.

8. Niederschlagswasserbeseitigung

- 8.1 Das Niederschlagswasser ist ergänzend zur Entwässerungssatzung der Gemeinde zurückzuhalten und gedrosselt einer oberflächennahen Versickerung zuzuführen. Auf der Grundlage eines Bodengutachtens

hat der jeweilige Bauherr mit dem Bauantrag den Nachweis zur Sickerfähigkeit des Bodens zu erbringen und die Planung der Anlage zur Beseitigung des Niederschlagswassers nach DWA-A 138, DWA-M 153 und LfU Merkblatt 4.5/5 vorzulegen.

- 8.2 Das gesamte Oberflächenwasser einschließlich des gesammelten Niederschlagswassers muss auf dem eigenen Grundstück versickert werden.
Bei Stellplätzen, Zufahrten und Zugängen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z.B. Pflasterung mit mind. 30 % Fugenanteil.
- 8.3. Bevorzugte Fließwege von wild abfließendem Wasser infolge von Starkregen sind von Bebauung freizuhalten. Die Bebauung darf den oberflächlichen Abfluss infolge von Starkregen nicht zum Nachteil Dritter beeinflussen. Mit dem Bauantrag hat der jeweilige Bauherr auf Grundlage einer Fließweganalyse den Nachweis zu führen.
- 8.4 Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 8.5 Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.
Gebäude, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, sind bis 25 cm über Gelände konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.
- 8.6 In Wohngebäuden, die aufgrund der Hanglage ins Gelände einschneiden, müssen Fluchtmöglichkeiten in höhere Stockwerke bzw. Bereiche vorhanden sein.

9. Artenschutz

- 9.1 [Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG können insbesondere bei Gebäudeabrissen sowie Gehölzentfernungen eintreten.](#)

[Im Falle eines Gebäudeabriss oder einer Gehölzentfernung ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG durch ein Fachbüro das Vorhandensein relevanter Strukturen insbesondere für Gebäudebrüter sowie Fledermäuse zu untersuchen. Hierbei müssen insbesondere mögliche Vermeidungsmaßnahmen sowie CEF-Maßnahmen berücksichtigt werden. Das Gutachten muss mit dem Bauantrag eingereicht werden.](#)

Sind von einem Vorhaben artenschutzrechtliche Verbotstatbestände berührt (§44 BNatSchG), so bedarf es einer isolierten Befreiung durch die Regierung von Oberbayern. Eine Kontaktaufnahme mit der UNB des Landratsamtes ist in diesen Fällen erforderlich.

- 9.2 Rodungen, Gehölzrückschnitte bzw. auf den Stock setzen von Gehölzen sowie Baufeldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (1.10. – 28.02) vorgenommen werden. Andernfalls ist sicher zu stellen, dass keine brütenden Vögel oder andere geschützte Arten betroffen sind (z.B. durch ökologische Baubegleitung während der Baufeldräumung).

[Zur Sicherstellung, dass keine Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG eintreten, muss durch ein Fachbüro untersucht werden, ob an den betroffenen Gehölzen relevante Strukturen vorhanden sind.](#)

10. Denkmalschutz

- 10.1 Archäologische Bodenfunde sind gem. Art. 8 DSchG meldepflichtig.
- 10.2 Im Bereich von Bodendenkmälern sowie in Bereichen in denen Bodendenkmäler zu vermuten sind, bedürfen gemäß Art. 7.1 DSchG Bodeneingriffe aller Art einer denkmalrechtlichen Erlaubnis, die in einem eigenständigen Verfahren bei der UNB des Landratsamtes zu beantragen ist.

D. HINWEISE DURCH TEXT:

Vor Stellung eines Bauantrages im sogenannten Genehmigungsverfahren, ist ein von der fachkundigen Stelle – Wasserwirtschaftsamt im Landratsamt Bad Tölz-Wolfratshausen – genehmigtes Niederschlagswasserbeseitigungskonzept vorzulegen.

1. Erschließung (Ver- und Entsorgung, Verkehr)

1.1 Trinkwasserversorgung

Sämtliche Bauvorhaben sind vor Fertigstellung an die zentrale Trinkwasserversorgungsanlage der Gemeinde anzuschließen.

1.2 Abwasserentsorgung

1.2.1 Sämtliche Bauvorhaben sind an die zentrale Abwasserbeseitigungsanlage der Gemeinde, vor Bezug, anzuschließen.

1.2.2 Das Abwasser ist im Trennsystem abzuleiten. Zwischenlösungen sind nicht zugelassen.

1.2.3 Das zur Verfügung stehende Abwasserkontingent ist abgesichert.

1.3 Immissions-, Umwelt- und Klimaschutz

1.3.1 Nachfolgend die erforderlichen Mindestabstände zwischen Luftwärmepumpen (WP) und Bebauung in Abhängigkeit der Baugebietsnutzung nach BauNVO und dem Schallleistungspegel der Wärmepumpe:

Schallleistungspegel der Wärmepumpe	Reines Wohngebiet WR	Allgemeines Wohngebiet WA	Misch-/Dorfgebiet MI/MD
45 dB(A)	7	4	2
50 dB(A)	13	7	4
55 dB(A)	23	13	7
60 dB(A)	32	23	13
65 dB(A)	49	32	23
70 dB(A)	80	49	32
75 dB(A)	133	80	49

1.3.2 Photovoltaik- und Solaranlagen sind so zu errichten, dass eine unnötige Blendwirkung der Anlagen auf die benachbarte Wohnbebauung vermieden wird.

1.3.3 Es wird darauf hingewiesen, dass von den landwirtschaftlichen Flächen auch bei ordnungsgerechter Bewirtschaftung von Lärm-, Staub- und Geruchsemissionen auszugehen ist. Unter Umständen können diese auch sonn- und feiertags sowie vor 6:00 Uhr und nach 22:00 Uhr auftreten. Diese sind unentgeltlich zu dulden. Anfahrtswege zu den landwirtschaftlichen Flächen müssen in der Bauphase sowie danach für den landwirtschaftlichen Verkehr ohne Beeinträchtigungen befahrbar sein.

1.4 Versorgungsanlagen der Bayern Netz GmbH

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich Versorgungsanlagen der Bayernwerk Netz GmbH. Auskünfte zur Lage der betriebenen Versorgungsanlagen können online über das Planauskunftsportal eingeholt werden: <https://www.bayernwerk-netz.de/de/energie-service/kundenservice/planauskunftsportal.html>. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass der Bestand, die Sicherheit und der Betrieb der Anlagen nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Stromversorgung/Telefon/Internet

Die mit Erdbewegungen beauftragten Firmen sind anzuhalten, sich vor Beginn der Bauarbeiten über eventuell vorhandene Versorgungsleitungen bei den entsprechenden Sparten zu informieren.

1.6 Oberflächenwasserbeseitigung

1.6.1 Die geplanten Maßnahmen sind durch wild abfließendes Wasser betroffen und bewirken selbst auch Veränderungen. Es ist dafür Sorge zu tragen, dass es für die bestehende Bebauung wie auch für künftige Bebauung bei Starkniederschlägen zu keinen belästigenden Nachteilen kommt. Auf Art. 37 WHG wird hingewiesen.

1.6.2 Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindern.
Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht ausgebildet werden.
Eine umlaufende Drainage aus Kies um das Hauptgebäude wird empfohlen.
Alle Bauvorhaben sind gegen Hang- und Schichtwasser zu sichern z.B. mittels einer weißen Wanne. Gegen ggf. auftretendes Schicht- bzw. Grundwasser ist jedes Bauvorhaben bei Bedarf zu sichern.

1.6.3 Sofern die Anwendungsvoraussetzungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung NWFreiV vom 01.10.2008 erfüllt und die zugehörigen Technischen Regeln beachtet werden, sind derartige Anlagen zur Beseitigung von Niederschlagswasser genehmigungsfrei. Unverschmutztes Niederschlagswasser von Dachflächen und sonstigen Flächen auf denen nicht mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird, ist über die belebte Bodenzone oder Rigolen zu versickern. Die Technischen Regeln zur Versickerung sind zu beachten und ausreichende Flächen hierfür vorzusehen.

1.6.4 Bei Einreichung eines Bauantrages ist der Gemeinde Icking ein Wasserver- und -entsorgungsplan (Entwässerungsplan) vorzulegen.

1.6.5 Versickerung von Niederschlagswasser

- Für Dachflächen- und Regenwasserableitung sollen möglichst nichtmetallische Materialien gewählt werden. Soweit trotzdem metallische Werkstoffe Verwendung finden, sollen diese mit einer abtragsfreien Schutzschicht versehen sein. Sofern jedoch über 50 qm Gesamtfläche kupfer-, zink- oder bleigedeckt sind, ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Bad Tölz- Wolfratshausen zu beantragen.
- Im Zuge des Bauantragsverfahrens ist ein Sickertest durchzuführen und von einem sachverständigen Ingenieurbüro die Niederschlagswasserbeseitigung nachzuweisen. Die im Geltungsbereich fehlende Erschließung zur Beseitigung des Niederschlagswassers hat der Bauherr vor Beginn der Maßnahme nachzuweisen.
- Auf die Möglichkeit der Regenwassernutzung zur Gartenbewässerung und WC- Spülung wird hingewiesen. Die Errichtung einer Eigengewinnungsanlage ist nach dem AVB WasserV § 3 der Gemeinde Icking zu melden.

1.7 Verkehr

Die Zufahrten sind ausreichend zu befestigen und mit einem wasserdurchlässigen oder gleichwertigen Belag zu versehen. Der Straße und ihren Nebenanlagen dürfen keine Abwässer sowie Dach- und sonstige Niederschlagswässer aus den Grundstücken zugeführt werden (Art. 19 BayStrWG unter Berücksichtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs i.V.m. den Zufahrtenrichtlinien).

2. Gelände / Altlasten / Grün-Schutzzonen / Artenschutz / Abfall / Bahn

2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

2.1.1 Das natürliche Gelände insbesondere der Hanggrundstücke ist grundsätzlich zu erhalten. Die Bebauung ist dem natürlichen Gelände anzupassen. Es ist unzulässig, das gesamte Grundstück oder wesentliche Teile davon mit dem Ziel zu verändern, das Gelände dem geplanten Baukörper anzupassen. Insbesondere ist es unzulässig das Gelände einzuebnen.

2.1.2 Bei Baugrundstücken, die ohne Geländeänderung nicht bebaubar wären, sind in einem Umfang von maximal 3,0 m zum Gebäude Geländeänderungen bis maximal 0,5 m möglich. Unzulässig sind Stützmauern sowie Abgrabungen und Aufschüttungen an den Grundstücksgrenzen. Es wird darauf hingewiesen, dass Geländeänderungen immer so auszuführen sind, dass das Niederschlagswasser breitflächig auf dem eigenen Grundstück versickert werden kann (§ 14 Abs. 1 EWS).

2.2 Altlasten

2.2.1 Zur Auffüllung des Geländes darf nur nicht verunreinigter und natürlicher Bodenaushub ohne Humus verwendet werden, der nachweislich nicht aus Altlastenverdachtsflächen stammt.

2.2.2 Sollten bei den Aushubarbeiten optische oder organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, sind unverzüglich das Wasserwirtschaftsamt Weilheim sowie das Landratsamt Bad Tölz - Wolfratshausen zu benachrichtigen (Mitteilungspflicht gem. Art. 1 BayBodSchG).

Der Aushub ist z. B. in dichten Containern mit Abdeckung zwischenzulagern bzw. die Aushubmaßnahme ist zu unterbrechen bis der Entsorgungsweg des Materials geklärt ist.

2.3 Grünbereiche und Schutzzonen

2.3.1 Im Nahbereich von Ver- und Entsorgungseinrichtungen ist das Pflanzen tiefwurzelnder Bäume unzulässig.

2.3.2 Baumbestand ist während der Baumaßnahmen nach DIN 18920 und RAS LP 4 zu schützen.

2.3.3 Trassen unterirdischer Versorgungsleitungen sind von Bepflanzung freizuhalten. 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 dem Netzbetreiber geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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

2.3.5 Auf den übrigen Grundstücksflächen sind weitere Baumpflanzungen zulässig.

2.3.6 Hecken dürfen nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen.

- 2.3.7 Alle Einfriedungen sind so zu unterhalten, dass sie ihrem Zweck entsprechen und keine Gefahren von ihnen ausgehen.
- 2.4 Abfall- und Müllbeseitigung
- 2.4.1 Zur Müllvermeidung wird empfohlen organische Abfälle auf den Wohnbaugrundstücken zu kompostieren.
- 2.4.2 Die Verpflichteten haben die Abfallbehältnisse vor der für das Abholen festgesetzten Zeit geschlossen an der Bürgersteigkante der Fahrbahn oder, wo kein Bürgersteig vorhanden ist, am äußersten Rand der Straße oder an einem zur Abholzeit zugänglichen Ort, der nicht mehr als 5m vom Garteneingang entfernt ist, bereitzustellen und unverzüglich nach deren Entleerung an ihren Standort zurückzubringen. Fahrzeuge oder Fußgänger dürfen durch die Aufstellung nicht behindert oder gefährdet werden.
- 2.4.3 Kann ein Grundstück nicht unmittelbar von den Sammelfahrzeugen angefahren werden, müssen die Abfälle am Abfuhrtag zu Leerung zu einer vom Verband oder seinen Beauftragten bestimmten Sammelstelle gebracht werden, die an einer mit dem Sammelfahrzeug befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche liegt.
Sind Abfallbehältnisse am Abfuhrtag aus einem vom Verband oder seinen Beauftragten nicht zu vertretenden Grund unzugänglich, so erfolgt die Entleerung und Abfuhr erst am nächsten regelmäßigen Abfuhrtag.
- 2.5 Angelegenheiten der Bahn
- 2.5.1 Bei der Baudurchführung sind die maßgeblichen Vorschriften und Sicherheitsbestimmungen zu beachten sowie dementsprechende Sicherheitsvorkehrungen und Schutzanlagen vorzusehen, so dass eine Gefährdung des Bahnbetriebes sowie der Bahnanlagen ausgeschlossen ist. Insbesondere ist zu beachten, dass die Standsicherheit, Funktionstüchtigkeit sowie die Entwässerung der Bahnanlage gewährleistet ist.
- 2.5.2 Sind durch die künftige Nutzung Einwirkungen auf den Bahnbetrieb oder Betriebsanlagen zu erwarten, so ist mit dem Eisenbahninfrastrukturunternehmer, der DB Netz AG, hierfür nötige Vereinbarungen zur Gewährleistung der sicheren Führung des Eisenbahnbetriebes zu treffen.
- 2.5.3 Eintragungen in den Regelrichtraum der Gleise (§ 9 EBO) durch Bauwerke oder durch temporäre Baumaßnahmen sind nachweislich auszuschließen.
- 2.5.4 Aufgrund der östlich verlaufenden Bahntrasse wird auf die von dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehenden Immissionen, wie beispielsweise Lärm oder Erschütterungen, hingewiesen. Entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen (wie z.B. Schallschutzfenster) sind an den Gebäuden umzusetzen.
- 2.5.6 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 Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.

2.5.7 Die Betriebsanlagen der Bahn müssen gemäß § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Hinsichtlich der sich in diesem Bereich befindlichen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes ist zu beachten, dass im Rahmen von Baumaßnahmen die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.

Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.

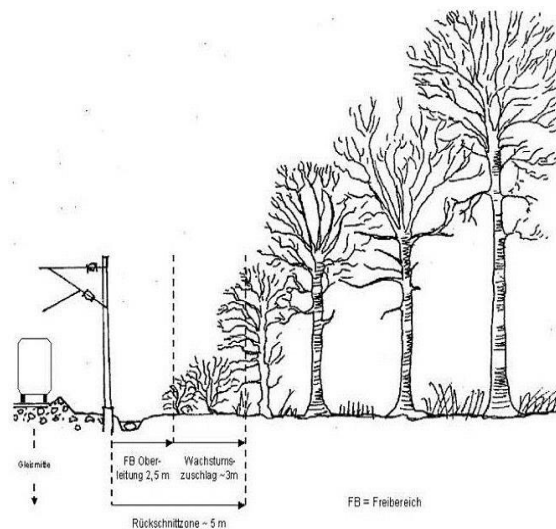
Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnstrecke eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.

Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.

Es wird darauf hingewiesen, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erteilung einer Baugenehmigung zu berücksichtigen wären.

2.5.8 Da sich teilweise Grundstücke in unmittelbarer Nähe zu einer Oberleitungsanlage befinden, wird ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hingewiesen.

Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden muss, 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 (s. hierzu nachfolgende Skizze).



Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten.

2.5.9 Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. 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 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. Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden – bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung. Insbesondere ist bei der Realisierung der im Rahmen des Bebauungsplans vorgesehenen Maßnahmen sicherzustellen, dass der Hang unmittelbar neben den Bahnanlagen und der Zuwegung nicht instabil wird oder ins Rutschen kommt und so Bahnanlagen beeinträchtigt.

Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.

2.5.10 Hinweise für Bauten nahe der Bahn:

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

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

Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben 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. 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. 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.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand ≤ 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.

Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt 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 oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

2.6 Erschließung

Oberirdische Kabelverteilerschränke müssen so aufgestellt werden, dass diese über öffentliche Flächen zugänglich sind und in der Flucht der Einfriedung liegen. Die Aufstellung soll auf Privatgrund erfolgen.