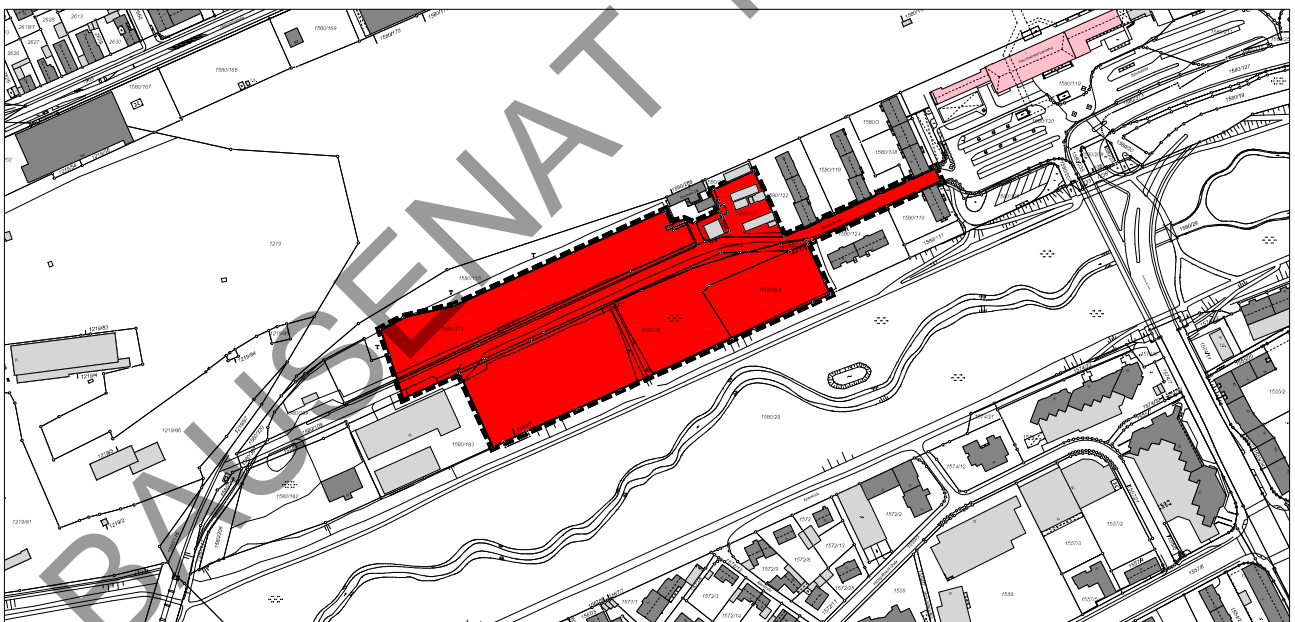


Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern - GO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 09.12.2022 (GVBl. S. 674) sowie Art. 81 Abs. 2 Bayer. Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22) erlässt die Stadt Landshut die Satzung:

# DECKBLATT NR. 1 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 03-70a

## "Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a"

### MIT INTEGRIERTEM GRÜNORDUNGSPLAN Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB



Für die Aufstellung des Entwurfes

Landshut, den .....  
Referat Bauen und Umwelt  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

Landshut, den .....  
Referat Bauen und Umwelt

Der Beschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde gemäß § 2 Abs. 1 BauGB vom Stadtrat am ..... gefasst und ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Die Bebauungsplanänderung wurde als Entwurf vom Stadtrat am ..... gebilligt und hat gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegen. Ort und Dauer der Auslegung wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Der Stadtrat hat gem. § 10 Abs. 1 BauGB und Art. 81 Abs. 2 BayBO am ..... die Änderung des Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.

Landshut, den .....

Oberbürgermeister

Nach Abschluss des Planänderungsverfahrens ausgefertigt.

Landshut, den .....

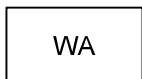
Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss der Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei welcher der Plan während der Dienstzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Landshut Nr. .... am ..... bekanntgemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

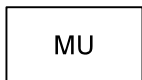
Der Bebauungsplan Nr. 03-70a „Ehemaliges Bahngelände westlich des Hauptbahnhofes - Teilbereich a“ wird wie folgt geändert:

## A: FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

### Die bisherigen Festsetzungen

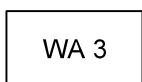


Allgemeine Wohngebiete  
(gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 u. 3 Bau NVO)

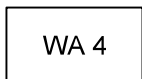


Urbanes Gebiet  
(nördlich gemäß § 6a Abs. 2 Nr.2, 3, 4, 5 BauNVO südlich gemäß § 6a Abs. 1, 5 BauNVO)

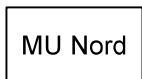
### erhalten die folgenden Fassungen:



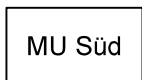
Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 3 (§ 4 BauNVO)



Allgemeines Wohngebiet - Teilbereich 4 (§ 4 BauNVO)



Urbanes Gebiet - Teilbereich Nord (§ 6a BauNVO)



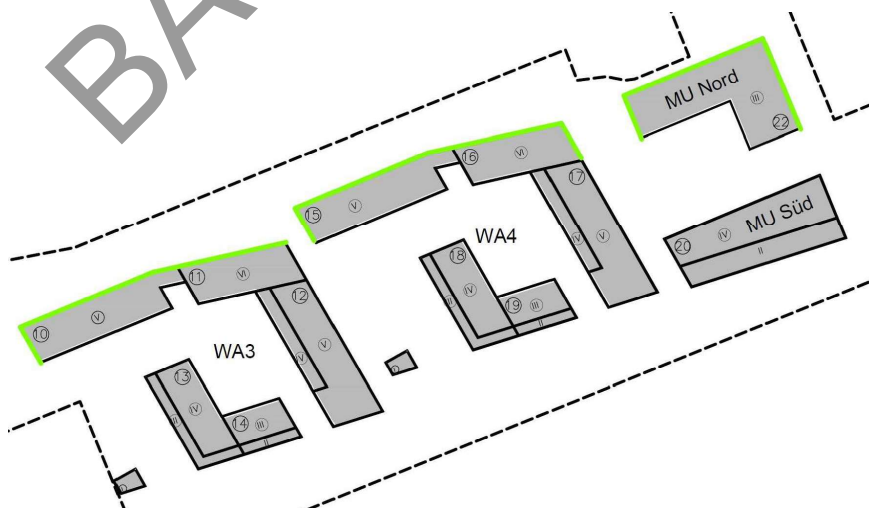
Urbanes Gebiet - Teilbereich Süd (§ 6a BauNVO)

### Die Festsetzung



Fassaden mit Auflagen zum  
Schallschutz, Planzeichen B

gilt abweichen von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a nun für die mit der grünen Linie gekennzeichneten Fassaden:

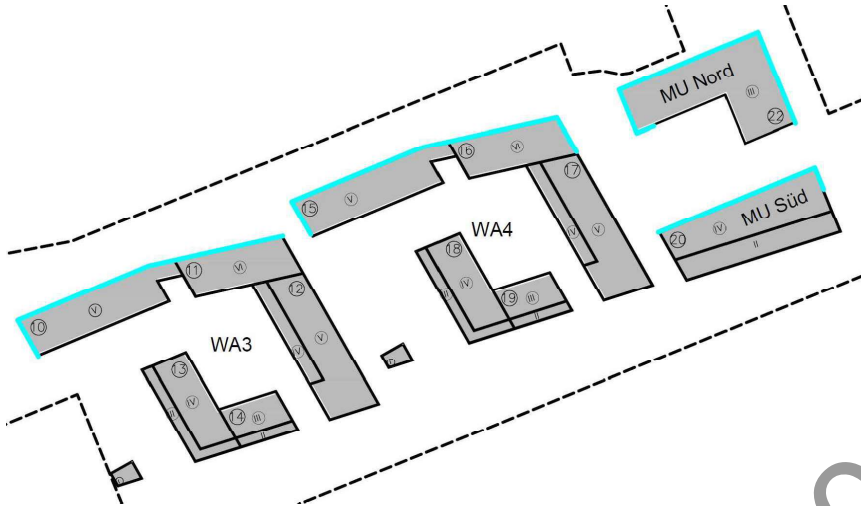


## Die Festsetzung



Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen C

gilt abweichend von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a nun für die mit der blauen Linie gekennzeichneten Fassaden:

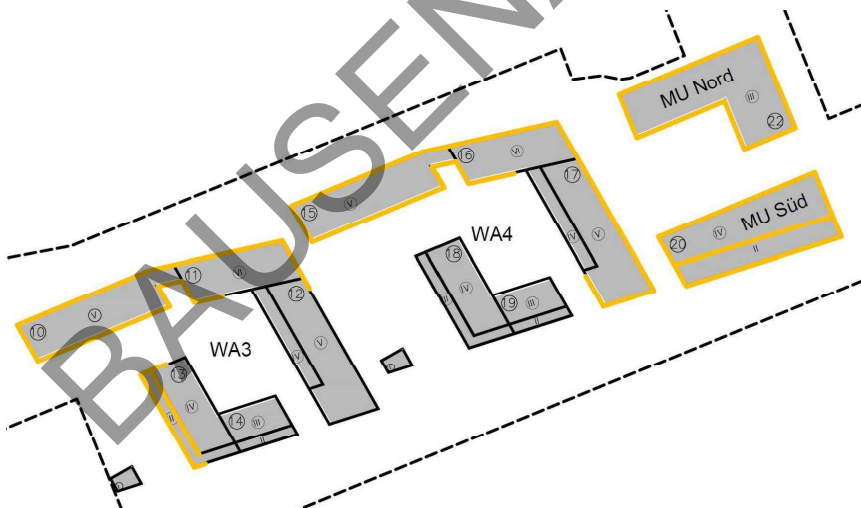


## Die Festsetzung



Fassaden mit Auflagen zum Schallschutz, Planzeichen D

gilt abweichend von der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 03-70a nun für die mit der orangenen Linie gekennzeichneten Fassaden:



Alle übrigen Festsetzungen durch Planzeichen aus dem Bebauungsplan Nr. 03-70a gelten unter der Maßgabe der Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) weiter.

# C: FESTSETZUNGEN DURCH TEXT

## Der bisherige Passus:

"Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 3 des Gesetzes vom 24.07.2019 (GVBl. S. 408), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)."

## erhält folgende Fassung:

"Soweit im Plan nichts anderes bestimmt ist, gelten für die Bebauung des gesamten Gebietes die Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)."

## Die bisherige Festsetzung

### „§ 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Festgesetzt werden die 2 Allgemeinen Wohngebiete WA 3 und WA 4 gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und das Urbane Gebiet MU Süd gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 1 und 5 BauNVO sowie das Urbane Gebiet MU Nord gemäß § 6a Abs. 2 Nr. 2, 3 und 5 BauNVO. Im Urbanen Gebiet Nord sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten dürfen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Mindestanteile der geförderten Wohnraumgeschossfläche (GF) betragen 30% der Geschossfläche je Baufeld.
- 1.3 Im Baugebiet MU Süd ist im Erdgeschoss ausschließlich die Nutzung Kindertageseinrichtung für soziale Zwecke als Gemeinbedarfseinrichtung mit einer dazugehörigen Außenspielfläche und im 1. Obergeschoss die Nutzung Kindertageseinrichtung oder Wohnen zulässig. Im 2. und 3. Obergeschoss ist ausschließlich Wohnen zulässig.

## erhält folgende Fassung:

### „§ 1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 Nrn. 1 und 3 BauNVO zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).
- 1.2 Im MU Nord sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):
  - Im Erdgeschoss: Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 3 und 5 BauNVO außer Betrieben des Beherbergungsgewerbes. Für Einzelhandelsbetriebe werden Sortimentsbeschränkungen gem. Nr. 1.4 festgesetzt.
  - Im 1. und im 2. Obergeschoss: Nutzungen gem. § 6a Abs. 2 Nrn. 1, 2, 4 und 5 BauNVO
- 1.3 Im MU Süd sind ausschließlich folgende Nutzungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 7 BauNVO):
  - Im Erdgeschoss: Kindertageseinrichtungen mit zugehöriger Außenspielfläche (§ 6a Abs. 2 Nr. 5 BauNVO)
  - Im 1. Obergeschoss: Kindertageseinrichtungen und Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nrn. 1 und 5 BauNVO)
  - Im 2. und im 3. Obergeschoss: Wohnen (§ 6a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 1.4 Bei Einzelhandelsbetrieben im MU Nord sind ausschließlich folgende Sortimente zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6a Abs. 2 Nr. 3 BauNVO):
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Getränke und Tabakwaren)
  - Reformwaren
  - Apothekerwaren
  - Drogeriewaren
  - Schnittblumen
  - Zeitungen, Zeitschriften
- Sonstige Sortimente können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch keine negativen Auswirkungen auf den Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt zu erwarten sind.
- 1.5 Im WA 3 und WA 4 dürfen nur Wohngebäude errichtet werden, die anteilig mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. Die Mindestflächenanteile des geförderten Wohnraums betragen insgesamt 30% der im WA 3 und im WA 4 zulässigen Geschossfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)."

### **Die bisherige Festsetzung**

"6.2 Technische Dachaufbauten sind zulässig, soweit sie.

1. In ihrer vollen Höhe je Dach einheitlich eingehaust sind,
2. je Dach insgesamt 15% der jeweiligen Dachfläche der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten und eine Höhe von 1,5m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten oder
3. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5m ohne Flächenbegrenzung, auf den Gebäuden mit IV bis VI Geschossen
4. Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2,0m zwischen aneinandergrenzenden Freiflächen
5. zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Absturzsicherungen."

### **erhält folgende Fassung:**

"6.2 Technische Dachaufbauten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO) sind zulässig, soweit sie

1. in ihrer vollen Höhe je Dach einheitlich eingehaust sind sowie je Dach insgesamt 15% der jeweiligen Dachfläche der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses und zusätzlich eine Höhe von 1,5m über der realisierten Wandhöhe nicht überschreiten (Abs. 1) oder
2. Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie mit einer Höhe von bis zu 1,5 m sind ohne Flächenbegrenzung auf den Gebäuden mit 4 bis 6 Geschossen (Abs. 3 i.V.m. Abs. 1), oder
3. Anlagen gem. Abs. 1a sind, ohne Flächenbegrenzung, aber ausschließlich auf Gebäuden mit 6 Geschossen und unter Einhaltung der Vorgaben der 26. BImSchV vom 14.08.2013 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB), oder
4. Sichtschutzelemente mit einer Höhe von bis zu 2,0m zwischen aneinandergrenzenden Freiflächen sind (Abs. 1) oder
5. zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Absturzsicherungen sind (Abs. 1).

Anlagen für die Nutzung solarer Strahlungsenergie können zudem auch auf Gebäuden mit 1 bis 3 Geschossen zugelassen werden, wenn nachgewiesen wird, dass von diesen keine erheblichen Belästigungen i.S.d. BImSchG (v.a. Blendeinwirkungen) ausgehen."

### **Die bisherige Festsetzung**

"6.3 Technische Dachaufbauten sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudekante abzurücken, zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Sichtschutzelemente sind mindestens um 1,0m von der Gebäudekante abzurücken (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)."

#### **erhält folgende Fassung:**

"6.3 Technische Dachaufbauten mit Ausnahme von Anlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO sind mindestens um das die realisierte Wandhöhe übersteigende Maß von der Gebäudekante abzurücken, zur Nutzung von Freibereichen erforderliche Sichtschutzelemente sowie Anlagen gem. § 14 Abs. 1a BauNVO sind mindestens um 1,0m von der Gebäudekante abzurücken (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. Art 81 Abs. 1 Nr. 1 BayBO)."

#### **Folgende Festsetzungen werden neu eingefügt:**

„15.15 Im MU Nord sind gewerbliche Nutzungen zur Nachtzeit (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) ausgeschlossen.

„15.16 Tiefgaragentore sind entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik zu errichten und zu betreiben.“

**Alle übrigen Festsetzungen durch Text aus dem Bebauungsplan Nr. 03-70a gelten unter der Maßgabe der Bestimmungen der BayBO, - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588, BayRS 2132-1-B), zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.02.2023 (GVBl. S. 22), und der BauNVO i.d.F. vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.01.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) weiter.**

## **D: HINWEISE DURCH TEXT**

#### **Der bisherige Hinweis**

„2. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie 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 Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zum Gleisbereich einzuhalten. Darüber hinaus sind bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe zu Bahnanlagen neben ggfs. betroffener Leitungen und Kanäle auch sicherheitsrelevante Auflagen zur Vermeidung von Gefahren aus und für den Bahnbetrieb zu beachten. Das Betreten von Bahnanlagen nach § 62 EBO ist grundsätzlich untersagt und bedarf daher im Einzelfall einer Genehmigung seitens der DB Netz AG. Das EBA ist dafür zuständig, den Bau oder die Änderung von Eisenbahnbetriebsanlagen zu genehmigen. Für sonstige, bahnfremde Vorhaben auf dem Fachplanungsrecht unterliegenden Grundstücken - wie z.B. eine landschaftsgärtnerische Gestaltung von Flurstück Nr. 1580/318 oder der Abbruch einer dortigen, nicht für den Eisenbahnbetrieb erstellten bzw. genutzten Garage - ist dagegen die Bauaufsichtsbehörde nach LBO zuständig. Diese beteiligt dann das EBA wiederum als TÖB, um die Vereinbarkeit mit dem Fachplanungsrecht sicherzustellen. Gleichermäßen wäre die Deutsche Bahn als Infrastrukturbetreiberin der Bundeseisenbahnen zu beteiligen.“

#### **erhält folgende Fassung:**

„2. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und Unterhalt in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. 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. Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Im Einzelfall bedarf das Betreten von Bahnanlagen einer Genehmigung seitens der DB Netz AG. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Niederschlagswässer sind ortsnah dezentral eigenverantwortlich zu versickern und Schmutzwässer ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. 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 erforderlich. 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.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie 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 Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zum Gleisbereich einzuhalten. Das Eisenbahnbundesamt ist dafür zuständig, den Bau oder die Änderung von Eisenbahnbetriebsanlagen zu genehmigen. Für sonstige, bahnfremde Vorhaben auf dem Fachplanungsrecht unterliegenden Grundstücken - wie z.B. eine landschaftsgärtnerische Gestaltung von Fl.Nr. 1580/318 oder der Abbruch einer dortigen, nicht für den Eisenbahnbetrieb erstellten bzw. genutzten Garage - ist dagegen die Bauaufsichtsbehörde zuständig. Diese beteiligt dann das Eisenbahnbundesamt wiederum als Träger öffentlicher Belange, um die Vereinbarkeit mit dem Fachplanungsrecht sicherzustellen. Gleichmaßen wäre die Deutsche Bahn als Infrastrukturbetreiberin der Bundeseisenbahnen zu beteiligen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der Deutschen Bahn sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik

Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

<https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG - Kompetenzteam Baurecht erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor, auch wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben sollten."



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. Beim Planen von Lärmschutzeinrichtungen (Lärmschutzwände, Lärmschutzwällen u.ä.) muss deren Abstand zur Gleisanlage hin so dimensioniert werden, dass bei den Erstellungs-, Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsarbeiten die Bahnfläche nicht in Anspruch genommen wird.

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Im Einzelfall bedarf das Betreten von Bahnanlagen einer Genehmigung seitens der DB Netz AG. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden.

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Niederschlagswässer sind ortsnah dezentral eigenverantwortlich zu versickern und Schmutzwässer ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. 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 erforderlich. 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.

Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie 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 Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten. Es ist grundsätzlich ein Abstand von 5,00 m zum Gleisbereich einzuhalten. Das Eisenbahnbundesamt ist dafür zuständig, den Bau oder die Änderung von Eisenbahnbetriebsanlagen zu genehmigen. Für sonstige, bahnfremde Vorhaben auf dem Fachplanungsrecht unterliegenden Grundstücken - wie z.B. eine landschaftsgärtnerische Gestaltung von Fl.Nr. 1580/318 oder der Abbruch einer dortigen, nicht für den Eisenbahnbetrieb erstellten bzw. genutzten Garage - ist dagegen die Bauaufsichtsbehörde zuständig. Diese beteiligt dann das Eisenbahnbundesamt wiederum als Träger öffentlicher Belange, um die Vereinbarkeit mit dem Fachplanungsrecht sicherzustellen. Gleichermäßen wäre die Deutsche Bahn als Infrastrukturbetreiberin der Bundeseisenbahnen zu beteiligen.

Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten nebst den dazu ergangenen oder noch ergehenden ergänzenden und abändernden Bestimmungen. Vorausgesetzt wird, dass die maßgebenden Vorschriften und Richtlinien vorhanden und bekannt sind. Die Richtlinien der Deutschen Bahn sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen:

DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik

Kriegsstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986

<https://mediendienste.intranet.deutschebahn.com/DIBS/>

Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG - Kompetenzteam Baurecht erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die Deutsche Bahn AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor, auch wenn sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf den Bahnbetrieb ergeben sollten."

BAUSENAT 16.06.2023

---

Landshut, den 21.09.2022  
Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung

geändert am: 16.06.2023