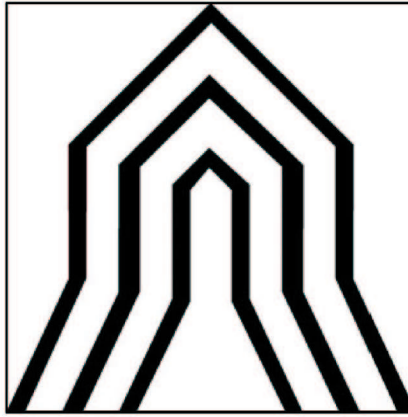


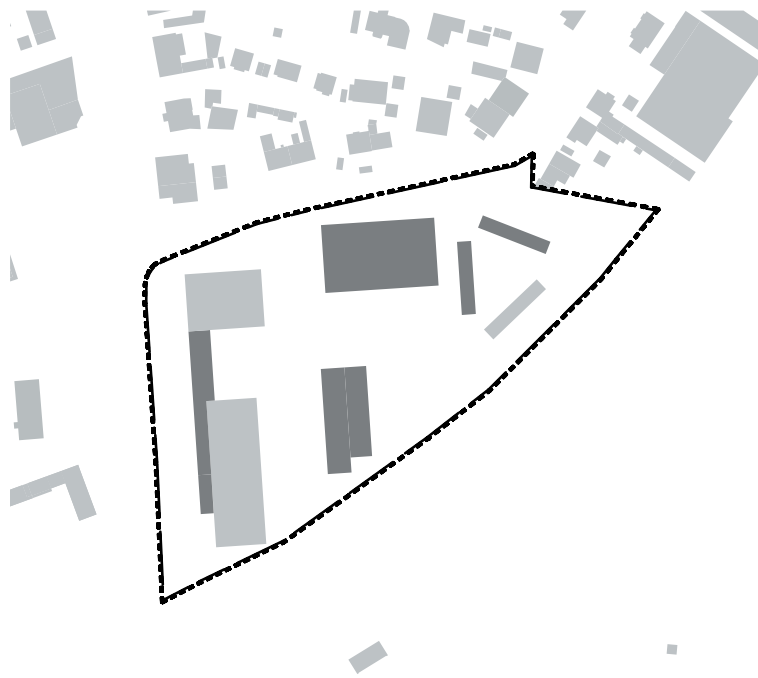
**Stadt
Landshut**

BAUREFERAT
AMT FÜR
STADTENTWICKLUNG
UND STADTPLANUNG



ENTWURF

BEBAUUNGSPLAN NR. 04-7/2 - GRÜNORDNUNGSPLAN
"ZWISCHEN ALTDORFER STRASSE - ERGOLDINGER STRASSE UND
BAHNLINIE MÜNCHEN/REGENSBURG"



TEXTLICHE
FESTSETZUNGEN



Übersicht M 1: 3500

Bebauungsplan

oberprillerarchitekten

jakob oberpriller, dipl.ing. univ., architekt BDA, Stadtplaner DASL, reg.baumeister
am schöllgraben 18, 84187 hörmannsdorf
tel:08702/91480 fax:91339 berprillerarchitekten.de

07.12.2007

in der Fassung vom 08.07.2011
redaktionell geändert am 27.04.2012

Grünordnungsplan

egl

entwicklung und gestaltung von landschaft gmbh
neustadt 452, 84028 Landshut
tel: 0871/92393-0 fax: 92393-18

07.12.2007

in der Fassung vom 08.07.2011
redaktionell geändert am 27.04.2012

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

8 GRÜNORDNUNG UND FREIFLÄCHEN

8.1 FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB

8.1.1 Beläge

Private Grundstücksflächen der Bauquartiere 2 und 4:

Auf den o.g. privaten Grundstücksflächen sind befestigte Flächen mit offenporigen bzw. wassergebundenen Belägen auszubilden, z.B.

- Pflaster und Plattenbeläge
- Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge
- dränfähiges Pflaster
- Rasengittersteine, Rasennoppensteine, Rasenziegel
- Schotterrasen
- wassergebundene Wegedecke oder Kiesflächen

Nicht zulässig sind farbig stark auffällige Beläge und vollversiegelte Befestigungen wie z.B. Asphaltbelag.

Präsentationsflächen:

Die hochwertige Präsentationsfläche P 01 südlich des Autohauses kann mit folgenden Belägen befestigt werden:

- Pflaster mit Rasen- oder Splittfuge
- dränfähiges Pflaster
- Rasengittersteine, Rasennoppensteine, Rasenziegel
- Flächenschüttungen aus Natursteinschotter oder Rollkies

Nicht zulässig sind stark farbig auffällige Beläge und vollversiegelte Befestigungen wie z.B. Asphaltbelag. Die sonstigen Präsentationsflächen sind mit Flächenschüttungen aus Natursteinschotter, Rollkies oder Schotterrasen zu befestigen.

Private Verkehrsfläche:

Für die private Verkehrsfläche ist Asphaltfeinbeton zu verwenden.

Private Stellplätze:

Die privaten Stellplätze sind teiloffenporig mit Pflaster- oder Noppensteinen mit mind. 3 cm breiten Rasen- oder Splittfugen zu befestigen.

Private Grünfläche mit besonderer Zweckbestimmung:

Auf den Flächen G 01 und G 02 können Teilflächen zu Präsentations- und Ausstellungszwecken mit einer maximalen Fläche von 75m² für die Fläche G 01 und 60m² für die Fläche G 02 befestigt werden. Zulässige Beläge siehe Festsetzungen Beläge private Grundstücksflächen.

8.1.2 Naturschutzrechtliche Ausgleichsflächen

Der Umweltbericht mit naturschutzrechtlicher Eingriffsregelung ist Bestandteil der Begründung und definiert die Ausgleichsflächen.

8.1.3 Begrünung

8.1.3.1 Öffentliche Grünflächen:

Für die Baumreihen auf der Westböschung und entlang des Fuß- und Radweges im Norden wird folgende einheitliche Laubbaumart 1. Ordnung festgesetzt:

- *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie' Esche

Qualität: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt,
Stammumfang mind. 20-25 cm.

Im Bereich der Baumstandorte entlang der Ergoldinger Straße sind bei Baumpflanzungen zum Schutz des vorhandenen Kanals in Absprache mit den Stadtwerken Landshut – Abwasserbeseitigung Wurzelschutzmaßnahmen (Wurzelschutzfolie, Betonummantelung, etc.) zu treffen.

Zur Sicherung der Baumstandorte ist ein Ausfräsen des bestehenden Geh- und Radwegebelages erforderlich, um die notwendigen Baumscheiben zu erreichen.

Der Pflanzstreifen entlang des Fuß- und Radweges und die übrige öffentliche Grünfläche (an der Überführung) sind als Magerrasenwiese, Landschaftsrasen oder Bodendeckerpflanzung auszubilden.

8.1.3.2 Private Grünflächen:

Für die Bäume in Fortsetzung der Baumreihe auf der Westböschung wird folgende einheitliche Laubbaumart 1. Ordnung festgesetzt:

- *Fraxinus excelsior* 'Westhof's Glorie' Esche

Qualität: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt,
Stammumfang mind. 20-25 cm.

Für die sonstigen Baumreihen und Baumstandorte werden Bäume 2. Ordnung mit folgenden Laubbaumarten festgesetzt:

- *Acer campestre* 'Elsrijk' Feldahorn

- *Acer platanoides* 'Cleveland' oder 'Columnare'
Spitzahorn

- *Pyrus calleriana* 'Chanticleer' Birne

- *Quercus robur* 'Fastigiata Koster' Säuleneiche

- *Tilia cordata* 'Greenspire' Kegelförmige Winterlinde

Qualität: Hochstamm, 3-4 x verpflanzt,
Stammumfang mind. 18-20 cm.

Die Pflanzstreifen und Baumscheiben sind mit Magerrasen oder Bodendeckern gemäß angefügter Artenliste unter Ziffer 8.2 zu begrünen.

Für die private Grünfläche entlang der Überführung (westlich Gebäude 1.1 und 1.2) ist in Fortführung der öffentlichen Grünfläche neben einer Bodendeckerpflanzfläche auch eine Magerrasen- oder Landschaftsrasenfläche zulässig.

Die privaten Pflanzflächen im Süden entlang der Bahnlinie sind mit Sträuchern gemäß Artenliste unter Ziffer 8.2 zu begrünen. Nadelgehölze, panaschierte Arten oder Zierformen sind nicht zulässig.

Die im Plan dargestellten Bäume im GE 5 sind in ihrer Anzahl zu pflanzen, können aber in ihrer Lage zu verschoben werden.

Private Grundstücksflächen der Bauquartiere 2 und 4:

Mindestens 10 % der o.g. privaten Grundstücksflächen sind dauerhaft als Grünflächen zu gestalten.

Für Bäume im Bereich befestigter Flächen mit eingeschränktem Standraum (GE 3,4 oder 6) ist für Baumgruben und den Wurzelbereich der Einbau von verdichtungs- und unterbaufähigem Bodensubstrat Typ B gemäß ZTV-Vegtra, Volumen Bodensubstrat je Baum 12 m³, Einbautiefe mindestens 120 cm, erforderlich.

Die festgesetzte Bepflanzung ist zu pflegen und zu erhalten.
Der Mindestpflanzabstand von 6,5m zur nächstliegenden Gleisachse ist durch geeignete Pflegemaßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.
Bei Ausfall von Pflanzungen ist entsprechend den Festsetzungen nachzupflanzen.

8.1.4 Einfriedungen

Bauliche Einfriedungen sind nur an der Südgrenze entlang der Bahnlinie und der Ostgrenze entlang der Nachbargrundstücke 1732/2 und 1732/3 zulässig.
An der Grenze zu den Bahnanlagen ist vom Grundstückseigentümer eine Einfriedung im notwendigen Maß zu errichten, um das Betreten der Bahnanlagen durch Unbefugte zu verhindern.

Mögliche Einfriedung dafür sind:

- Maschendrahtzaun, H max. 180 cm oder
- Stabgitterzaun, H max. 180 cm

Ausführung verzinkt oder Farbton anthrazit, mit Bodenabstand von mind. 3 cm ohne durchgehende Mauersockel.

Auf den übrigen privaten Grundstücksflächen ist eine Einfriedung mit geschnittenen Hecken, Höhe max. 100 cm, mit folgenden Arten zulässig:

- Carpinus betulus Hainbuche
- Cornus mas Kornelkirsche
- Ligustrum vulgare Liguster

8.2 HINWEISE

8.2.1 Abgrabungen und Aufschüttungen

Das natürliche Gelände ist möglichst zu belassen.
Abgrabungen und Aufschüttungen sind auf das unbedingt notwendige Maß und auf das direkte Umfeld der Gebäude zu beschränken.

8.2.2 PFLANZLISTE

Für die privaten Pflanzflächen im Süden entlang der Bahnlinie werden die folgenden Sträucher festgelegt:

- | | |
|----------------------------------|-------------------------|
| - Amelanchier ovalis | Felsenbirne |
| - Aronia melanocarpa 'Viking' | Apfelbeere |
| - Cornus alba | Hartriegel |
| - Ligustrum vulgare 'Atrovirens' | Liguster |
| - Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| - Prunus spinosa | Schlehe |
| - Ribes aureum | Gold-Johannisbeere |
| - Ribes divaricatum | Küsten-Stachelbeere |
| - Rosa spec. | Hecken-Rose |
| - Salix rosmarinifolia | Rosmarin-Weide |
| - Spiraea cinerea 'Grefsheim' | Spiere |
| - Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Pflanzgrößen und Pflanzdichte:
verpflanzte Sträucher, mind. 3 Triebe, Höhe 60-100 cm,
im Raster 1,50 x 1,50 m

Übrige private Pflanzflächen und Baumscheiben:

Sträucher und Bodendecker:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------------|
| - Cornus stolonifera 'Kelsey's Dwarf' | Zwerg-Hartriegel |
| - Crataegus monogyna | Weißdorn |
| - Euonymus fortunei in Sorten | Kriechspindel |
| - Hedera helix in Sorten | Efeu |
| - Ligustrum vulgare 'Lodense' | Zwerg-Liguster |
| - Lonicera nitida in Sorten | Immergrüne Heckenkirsche |
| - Lonicera pileata | Wintergrüne Heckenkirsche |
| - Potentilla fruticosa in Sorten | Fünffingerstrauch |
| - Ribes alpinum 'Schmidt' | Alpen-Johannisbeere |
| - Stephanandra incisa 'Crispa' | Kranzspiere |
| - Viburnum carlesii | Duftschneeball |
| - Vinca minor | Immergrün |

9 IMMISSIONSSCHUTZ

9.1 FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB

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

1)

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 richtungsabhängig für vier verschiedene Abstrahlrichtungen angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 weder während der Tagzeit zwischen 6⁰⁰ und 22⁰⁰ Uhr noch nachts zwischen 22⁰⁰ und 6⁰⁰ Uhr überschreiten:

Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²] während der Tagzeit				
Abstrahlrichtung zu Zone	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
Quartier	MI Nord	WA Nord	MI Ost	GE West
GE 1 ($S_{EK} \sim 3.430 \text{ m}^2$)	53	53	60	64
GE 2 ($S_{EK} \sim 3.800 \text{ m}^2$)	60	58	63	67
GE 3 ($S_{EK} \sim 4.990 \text{ m}^2$)	58	51	61	66
GE 4 ($S_{EK} \sim 1.960 \text{ m}^2$)	59	50	59	66
GE 5 ($S_{EK} \sim 4.505 \text{ m}^2$)	50	48	45	50
GE 6 ($S_{EK} \sim 2.060 \text{ m}^2$)	62	62	62	62

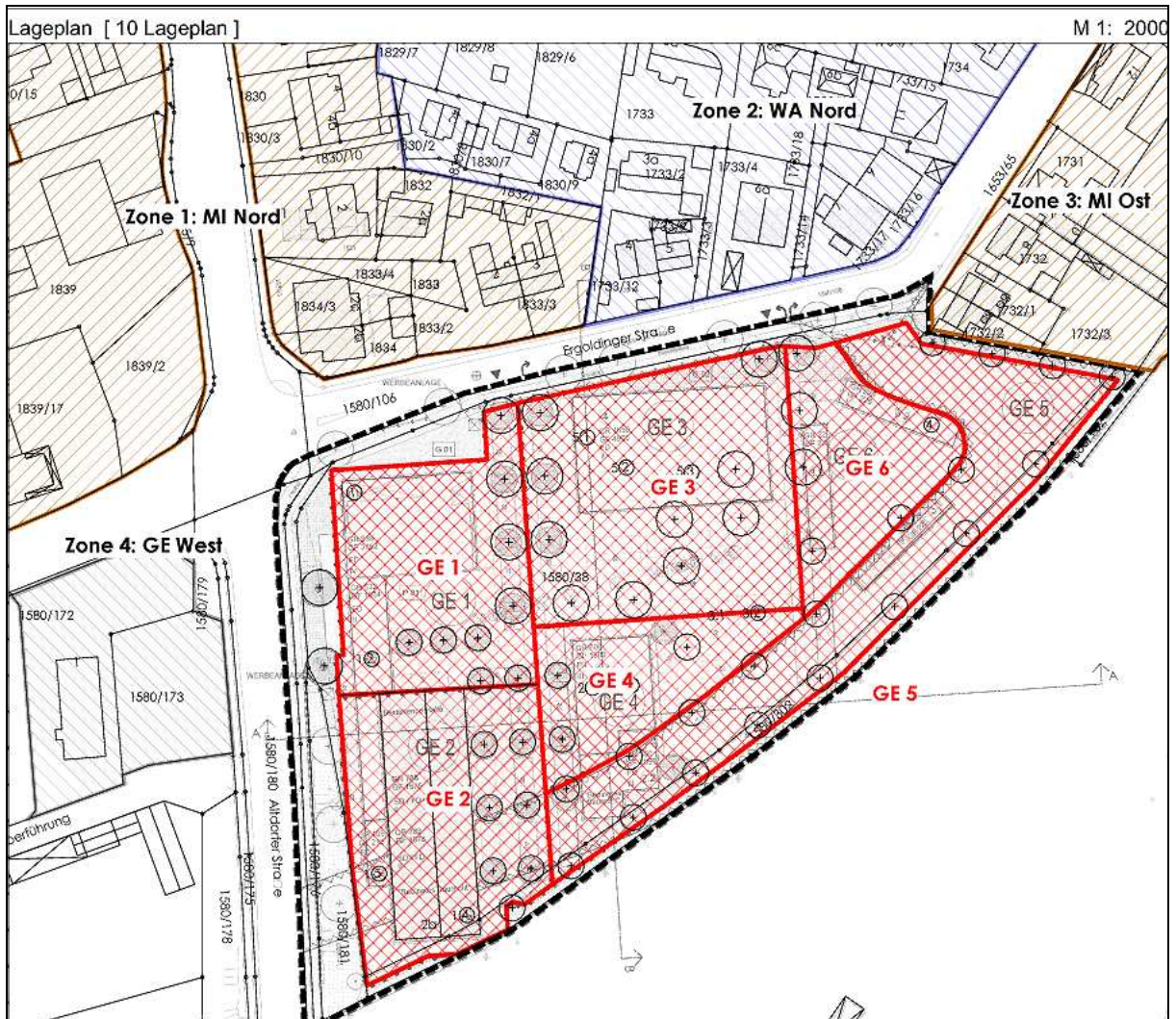
Zulässige Emissionskontingente L_{EK} [dB(A) je m ²] in der Nachtzeit				
Abstrahlrichtung zu Zone	Zone 1	Zone 2	Zone 3	Zone 4
Quartier	MI Nord	WA Nord	MI Ost	GE West
GE 1 ($S_{EK} \sim 3.430 \text{ m}^2$)	42	39	47	43
GE 2 ($S_{EK} \sim 3.800 \text{ m}^2$)	47	43	50	55
GE 3 ($S_{EK} \sim 4.990 \text{ m}^2$)	42	36	45	43
GE 4 ($S_{EK} \sim 1.960 \text{ m}^2$)	41	35	45	43
GE 5 ($S_{EK} \sim 4.505 \text{ m}^2$)	Betriebsruhe			
GE 6 ($S_{EK} \sim 2.060 \text{ m}^2$)	Betriebsruhe			

S_{EK}:.....Emissionsbezugsfläche = vgl. nachfolgender Lageplan
Zone 1 - 4:.....vgl. nachfolgender Lageplan

Die Einhaltung der zulässigen Emissionskontingente ist – mit Ausnahme der Regelung zur "Relevanzgrenze", die keine Gültigkeit findet - 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.

Überschreitungen der Emissionskontingente auf Teilflächen sind nur dann möglich, wenn diese nachweislich durch Unterschreitungen anderer Teilflächen des gleichen Betriebes/Vorhabens so kompensiert werden, dass die für die untersuchten Teilflächen in der Summe verfügbaren Immissionskontingente eingehalten werden.

Die Festsetzung von Emissionskontingenten gilt nicht für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans.



Lageplan M 1:2.000 mit Abstrahlrichtungen und Emissionsbezugsflächen

Zulässigkeit von "Betriebsleiterwohnungen"

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass deren Schutzanspruch vor unzulässigen Lärmimmissionen - eventuell durch geeignete Objektschutzmaßnahmen - erfüllt werden kann, ohne eine Einschränkung der zulässigen Geräuschemissionen bereits bestehender Betriebe, bzw. noch unbebauter Gewerbegrundstücke in der Nachbarschaft nach sich zu ziehen.¹⁾

Bei Bauanträgen für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie von Betriebsinhabern und Betriebsleitern ist nachzuweisen, dass die in einem Gewerbegebiet nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 anzustrebenden Orientierungswerte für öffentlichen Verkehrslärm vorzugsweise durch lärmabgewandte Grundrissorientierung an den maßgeblichen Immissionsorten im Freien eingehalten werden. Kann diese Grundrissorientierung nicht sinnvoll umgesetzt werden, so sind passive Lärmschutzmaßnahmen (zum Beispiel Belüftungsanlagen) durchzuführen, die auch bei vollständig geschlossenen Fenstern eine Raumbelüftung mit ausreichender Luftwechselzahl ermöglichen.

¹⁾ Schalltechnisches Gutachten „Berechnung zulässiger Lärmemissionskontingente“, Hock Farny Ingenieure, 08.07.2011, kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden

9.2 HINWEISE

9.2.1 Textliche Hinweise zum Schallschutz

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 2 BauVorIV die **Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet** werden.

Qualifiziert nachzuweisen ist darin für alle maßgeblichen Immissionsorte in den definierten Abstrahlrichtungen, dass die Beurteilungspegel der vom jeweils geplanten Vorhaben ausgehenden Geräusche 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 (i.d.R.: TA Lärm) die für die vom jeweiligen Vorhaben in Anspruch genommenen Teilflächen der Emissionsbezugsfläche verfügbaren Immissionskontingente einhalten oder unterschreiten können.

10 BAUGRUND, ALTLASTEN, ABFALLRECHT

10.1 FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB

10.1.1 Baugrundgutachten

Das Baugrundgutachten vom 08.10.2007, für den Neubau des Autohauses und den Umbau der bestehenden Halle, ist Bestandteil der textlichen Festsetzungen und des Umweltberichts.²⁾

Die Tragfähigkeit des Bodens ist auch bei den übrigen Bauvorhaben eigenverantwortlich zu prüfen.

²⁾ Das Bodengutachten wurde am 08.10.2007 vom Büro mplan eG erstellt und kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden.

10.1.2 Altlasten, Verdachtsflächen, Kontaminationen

Das mit dem Ordnungsamt und Wasserwirtschaftsamt abgestimmte Nutzungs- und Sanierungskonzept des Büros mplan eG, Stand 25.04.2008³⁾, wird als Bestandteil des Bebauungsplans festgesetzt. Darin werden spezifische Aussagen zur Altlastensituation auf dem Grundstück und für weitere bauliche Maßnahmen und die schadstofftechnische Begleitung getroffen. Die tatsächliche Belastungssituation des Baugrunds ist bei den jeweiligen Einzelbauvorhaben aktuell und eigenverantwortlich zu prüfen.

10.1.3 Wiederauffüllung von belastetem Aushubmaterial

Belastetes Aushubmaterial kann innerhalb eines Jahres nach Anfall auf dem Bebauungsplangelände oberhalb des Grundwasserschwankungsbereiches bis zur Belastungsklasse Z 1.1 gem. LAGA ohne zusätzliche Sicherungsmaßnahmen wieder eingebaut werden. Aushubmaterial über der Belastungsklasse Z 1.1 ist unmittelbar nach Vorliegen der Analyseergebnisse einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

³⁾ Nutzungskonzept und Altlasten EuroCar-Zentrum, Altdorfer-/Ergoldinger Straße, Landshut, Flur Nr. 1580/38; mplan eG, Stand 25.04.2008; kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden

10.1.4 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung wird durch die Bauamtlichen Betriebe der Stadt Landshut oder beauftragte Unternehmen durchgeführt. Die Abfallgefäße sind für die Leerung an die nächstgelegene mit Müllfahrzeugen befahrbare Straße oder an die dafür vorgesehenen Mülltonnenstandorte zu bringen. Hinsichtlich der umweltbewussten Abfallbeseitigung wird darauf hingewiesen, dass getrennt gesammelte wieder verwendbare Abfallstoffe (wie z.B. Altglas, Altpapier, Kleider etc.) über die im Stadtgebiet aufgestellten und entsprechend gekennzeichneten Container entsorgt werden. Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten.

10.2 HINWEISE

10.2.1 Altlasten - Arbeiten in kontaminierten Bereichen

1. Vor Beginn von Arbeiten in kontaminierten Bereichen (Altlastensanierung) sind die Bestimmungen der Gefahrstoffverordnung in Verbindung mit der berufsgenossenschaftlichen Regel BGR 128 „Kontaminierte Bereiche“ und der TRGS 524 „Technische Regeln für Gefahrstoffe - Sanierung und Arbeiten in kontaminierten Bereichen“ umzusetzen.
2. Vor dem Beginn von Arbeiten in Bereichen, in denen eine Kontaminierung durch Gefahrstoffe nicht ausgeschlossen werden kann, hat der Auftraggeber eine Erkundung der vermuteten Gefahrstoffe und eine Abschätzung der von diesen im Sinne der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes möglicherweise ausgehenden Gefährdung vorzunehmen oder durchführen zu lassen. Er hat die Ergebnisse dieser Erkundungen zu dokumentieren und allen Auftragnehmern zur Verfügung zu stellen.

3. Die Ergebnisse der Erkundung bzw. der Bewertung sind unter Berücksichtigung der in Betracht kommenden Arbeitsverfahren und der Belange der Sicherheit, des Gesundheits- und Nachbarschaftsschutzes für die Auftragnehmer in einen Arbeits- und Sicherheitsplan umzusetzen (Festlegung der erforderlichen Schutzmaßnahmen). Dieser sollte Bestandteil der Ausschreibungsunterlagen sein. Ist für den Gesamtumfang der Bauarbeiten die Erstellung eines Sicherheits- und Gesundheits-Planes (SiGe-Plan) gemäß BauStellV erforderlich, stellt der v. g. Arbeits- und Sicherheitsplan einen besonderen Bestandteil des SiGe-Planes dar.
4. Bei der Vergabe von Aufträgen für Arbeiten in kontaminierten Bereichen sind die fachliche Eignung und Qualifikation des sich um den Auftrag bewerbenden Auftragnehmers sicherzustellen. Aufträge dürfen nur an Auftragnehmer vergeben werden, die nachweisen können, dass sie den auszuführenden Arbeiten entsprechende Erfahrungen haben und über geeignetes Personal und technische Ausrüstungen verfügen.
5. Werden Arbeiten in kontaminierten Bereichen von mehreren Auftragnehmern - ggf. auch Subunternehmern - durchgeführt, ist zur lückenlosen sicherheitstechnischen Überwachung der verschiedenen Arbeiten ein Koordinator schriftlich zu bestellen. Der Koordinator muss geeignet sein und die Sachkunde gemäß BGR 128 nachweisen können. Der Koordinator ist bzgl. Sicherheit und Gesundheitsschutz mit Weisungsbefugnis gegenüber allen Auftragnehmern und deren Beschäftigten auszustatten.

10.2.2 Fundmunition

Das Gebiet um den Landshuter Bahnhof wurde im 2. Weltkrieg flächig bebombt. Vor Beginn der Arbeiten ist eine Gefahrenbewertung hinsichtlich eventuell vorhandener Fundmunition durchzuführen. Die grundsätzliche Pflicht zur Gefahrenforschung und einer eventuellen vorsorglichen Nachsuche liegt beim Grundstückseigentümer. Im Rahmen der Gefahrenforschung ist vom Grundstückseigentümer zu prüfen, ob Zeitdokumente wie die Aussagen von Zeitzeugen oder Luftbilder der Befliegungen durch die Alliierten vorliegen, die einen hinreichend konkreten Verdacht für das Vorhandensein von Fundmunition geben. Das „Merkblatt über Fundmunition“ und die Bekanntmachung „Abwehr von Gefahren durch Kampfmittel (Fundmunition)“ des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren sind zu beachten.

10.2.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallwirtschaftssatzung der Stadt Landshut ist zu beachten. Sie ist erhältlich als download unter folgender Internetadresse

http://www.landshut.de/fileadmin/files_stadt/downloadbereich_aemter/umweltschutz/downloads/abfallwirtschaftssatzung.pdf.

11 NIEDERSCHLAGSWASSER

11.1 FESTSETZUNGEN § 9 Abs.1 BauGB

Bezüglich der Möglichkeit und der Art und Weise der Versickerung von unbelasteten Niederschlagswässern im Geltungsbereich

- sind die entsprechenden Aussagen des Nutzungs- und Sanierungskonzeptes des IB mplan, Stand 25.04.2008³⁾ und der vorhandenen und noch zu erstellenden Baugrundgutachten zu beachten

- ist das Nutzungs- und Sanierungskonzept einschließlich des Grundwasserüberwachungskonzeptes ⁴⁾ Bestandteil der textlichen Festsetzungen und des Umweltberichts.

³⁾ Nutzungskonzept und Altlasten EuroCar-Zentrum, Altdorfer-/Ergoldinger Straße, Landshut, Flur Nr. 1580/38; mplan eG, Stand 25.04.2008; kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden

⁴⁾ Grundwasserüberwachungskonzept; kann im Amt für Stadtentwicklung und Stadtplanung eingesehen werden

12. SONSTIGE HINWEISE

12.1 Energiesparendes Bauen

Die Bebauung sollte die Möglichkeiten der passiven und aktiven Solarenergienutzung, sowie die baulichen Möglichkeiten des winterlichen und sommerlichen Wärmeschutzes optimal nutzen: Es wird darauf hingewiesen, dass Maßnahmen, die zu einem geringeren Verbrauch an fossilen Energieträgern führen (z.B. Solarenergienutzung) mit verschiedenen staatlichen Programmen gefördert werden. Dabei empfiehlt sich die Hinzuziehung eines Energieberaters (s. Energieberaterverzeichnis unter: www.byak.de/EnergieundArchitektur/Energieberatung/Energieberaterverzeichnis.pdf)

12.2 Stellplätze an Böschung

Falls für die Stellplätze entlang der Baukörper 1.2 und 1.5 an der Böschung zur Altdorfer Straße hin ein Teil der bestehenden Böschung abgegraben wird, müssen zur Stabilisierung des Böschungsfußes bei der Ausführungsplanung entsprechende Maßnahmen vorgesehen werden.

12.3 Bahnbetrieb

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG oder andere Eisenbahnverkehrsunternehmen 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, elektromagnetische Beeinflussungen, Funkenflug 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, bzw. vom Bauherrn zu tragen.

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. Dabei ist ausschließlich Fremdgrund zu benutzen.

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

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.

Einragungen in den Regelrichtraum der Gleise (§ 9 EBO) durch Bauwerke oder durch temporäre Baumaßnahmen sind nachweislich auszuschließen. Gegenüber den stromführenden Teilen der Oberleitungsanlagen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen gemäß des VDE-Richtlinien einzuhalten.

Im Besonderen ist darauf zu achten, dass Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und Bepflanzungen so gewählt werden, dass keine Beeinträchtigungen des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen können.

Die Benutzung von Bahngrund als Zugang, Zufahrt oder Lagerplatz kann nicht gestattet werden. Ein Betreten und Befahren von Bahngelände sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen.

Die Deutsche Bahn AG ist bei den weiteren Planungen (Objektplanung) zu beteiligen. Als Eingangsstelle der Deutschen Bahn AG für die Vorgänge Träger öffentlicher Belange fungiert die DB Services Immobilien GmbH, Niederlassung München, Barthstraße 12, 80339 München, Tel.: (089) 1308-64 63, Fax: (089) 1308-37 23.

Für Rückfragen zu diesem Vorhaben, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, ist das Kompetenzteam Baurecht, Frau Witthöft, zuständig.

Bei Bebauungen im Geltungsbereich, die unmittelbar am Bahngrund bis zu einem Umkreis vom 60 m zum Bahngleis realisiert werden sollen, sind vom Bauherrn der Deutschen Bahn AG Planunterlagen zur Stellungnahme vorzulegen.

Die Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes, Außenstelle München, Arnulfstraße 9/11, 80335 München, Tel.: (089) 54856-111, Fax: (089) 54856-145 als Träger öffentlicher Belange ist gesondert zu veranlassen.

Bei der weiteren Umsetzung der Bauleitplanung sind folgende Hinweise zu beachten:

Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs (insbesondere Blendung des Eisenbahnpersonals und eine Verwechslung mit Signalbegriffen der Eisenbahn) jederzeit sicher ausgeschlossen ist.

Die Standsicherheit der Fahrleitungsmasten muss auch während der Baumaßnahmen stets gewährleistet sein. Die Erdoberkante darf im Umkreis von 5,00 m um die Fahrleitungsmasten nicht verändert werden. Bei einer Unterschreitung ist ein geprüfter statischer Nachweis vom Veranlasser vorzulegen. Für die dortigen Stellplätze ist ein Anfahr- und Aufprallschutz zu errichten. Durch die fehlende Einfriedung wurden bereits Oberleitungsmaste beschädigt.

Sollte sich ein Kraneinsatz in der Nähe von Bahnanlagen ergeben, wobei planfestgestellte Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes überschwenkt werden könnten, so ist mit der DB Netz AG [I.NF-S (R)] eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, welche - wenn die Bahnanlagen nicht mit Last überschwenkt werden - mind. 2 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Wenn das Überschwenken der Bahnanlagen mit Last nicht vermeidbar ist, muss der Antrag zur Kranaufstellung rechtzeitig gemäß Ril 406 vor dem Kranaufstellungstermin bei der DB Netz AG eingehen. Generell ist ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können.

Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Im Schutzbereich der Speiseleitung dürfen nur Sträucher gepflanzt werden, die eine Endwuchshöhe von 4 m nicht überschreiten.

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