

Marktgemeinde Gars a.Inn

BEBAUUNGSPLAN Mittergars „Schabinger Feld“

Planteil 2

Satzung mit Festsetzungen durch Text

Rechtswirksam ab

Hinweis

Der Bebauungsplan ist nur gemeinsam mit folgenden Anlagen gültig:

- Planteil 1 **Planzeichnung Bebauungsplan mit Festsetzungen durch Planzeichen, M 1:500**
- Planteil 2 **Satzung mit Festsetzungen durch Text**
- Planteil 3 **Begründung**
- Planteil 4 **Umweltbericht**

Planung

Bebauungsplan

Dr.-Ing. Stefan Hajek
Architekt und Stadtplaner
Tannenstraße 2
83536 Gars-Haiden
Telefon 08073 - 575
Telefax 80873 - 3713
E-Mail info@hajek-architekt.de

Datum

15.06.2022
08.11.2023
11.09.2024

Integrierte Grünordnung und Umweltbericht mit Eingriffsregelung

grünfabrik Landschaftsarchitekten
Bücking Reingruber PartG mbB
Wiesenfeld 14
84544 Aschau a.Inn
Telefon 08638 - 9843223

E-Mail info@gruenfabrik.com

Verfahrensstand und Änderungen

Vorentwurf
Entwurf
Bebauungsplan

Satzung

Präambel:

Der Markt Gars am Inn erlässt im Regelverfahren gem. §§ 2 Abs. 1, 9 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und der zum Zeitpunkt des Erlasses gültigen Fassungen des BauGB, der Bayerische Bauordnung (BayBO), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) als

S a t z u n g.

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile

Der Bebauungsplan besteht aus dem Bebauungsplan (Dr.-Ing. Stefan Hajek), in der Fassung vom 11.09.2024 den dazugehörigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen und der Begründung.

1.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt sich aus der Planzeichnung.

2. Planrechtliche Festsetzungen

2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Dorfgebiet MD gemäß § 5 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Pro Wohngebäude sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. Die maximale Grundfläche wird mit GRZ 0,5 festgesetzt.

2.3 Bauweise

Innerhalb des gesamten räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gilt offene Bauweise gemäß § 22, Abs. 2 BauNVO.

2.4 Wandhöhe / Firsthöhe

Als Wandhöhe gilt das Maß vom fertigen Gelände im Mittel bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut (Traufseite).

Die maximale Wandhöhe wird wie folgt festgelegt:

Wandhöhe max. 6,50 m ab Oberkante fertiges Gelände

Firsthöhe max. 9,50 m ab Oberkante fertiges Gelände

Im Bereich der Baubeschränkungszone liegt die maximale Bauhöhe bei 434,00m über Normalnull bzw. gem. den Vorgaben des Netzbetreibers.

Hinweis:

Eingabeplanung und Werkplanung, sind dem Netzbetreiber vorzulegen.

Die Oberkante fertiger Fußboden liegt bei maximal 50 cm über Oberkante natürlichem Gelände.

Bei Garagen gilt die Wandhöhe von der Oberkante des fertigen Fußbodens Garage (max. 15 cm über Mitte Straße, bezogen auf die Mittelachse Garage)

Garagen Wandhöhe max. 3,00 m

2.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Das Maß der baulichen Nutzung ist durch die festgesetzte GRZ bestimmt.

Die Baugrenze kann durch untergeordnete Bauteile, Eingangs-/ Terrassenüberdachung, sowie Vorbauten und Wintergärten zu 1/3 der Gebäudelänge/-breite und bis zu 1,50 m Tiefe überschritten werden.

Die gesetzlichen Abstandsflächen gem. Art. 6, sowie Art. 28 und 30 BayBO sind zu beachten.

2.6 Gebäudestellung, Baukörper, Höhenlage der Gebäude, Gebäudehöhen, Stützmauern

Gebäude, die an seitlichen Grundstücksgrenzen zusammengebaut werden, sind profilgleich ohne Absatz auszuführen. Die zuerst eingereichte Planung hat Vorrang.

Zur Sicherstellung der Höhenlage sind im Rahmen der Einzelbaugestaltung, Geländeschnitte mit Höhenangaben des natürlichen Geländes und des geplanten Geländes, der Geländeanschluss an benachbarte Grundstücke, sowie ein Höhenbezugspunkt vorzulegen (mind. ein Längs- und Querschnitt).

2.7 Garagen

Je Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze nachzuweisen, Kommawerte sind ganzzahlig aufzurunden. Der Stauraum vor Garagen (Garagenzufahrten) kann nicht als Stellplatz angerechnet werden. Zufahrten, Stellplatzflächen sind wasserdurchlässig z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Öko-Pflaster, Schotterrasen und wassergebundenen Decken zu befestigen. Carports und Garagen sind nur innerhalb der Baugrenze zulässig.

2.8 Dächer

Die zulässige Dachneigung für Gebäude liegt bei 24° bis 35°. Bei Nebengebäuden / Garagen sind begrünte Flachdächer mit maximal 5° zulässig.

2.9 Einfriedungen

Einfriedungen im Bereich von Garagenzufahrten und Stellplätzen zum Straßenraum sind nicht zulässig.

Im übrigen Bereich sind Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig, als Holzzäune mit senkrechter Lattung (Staketenzaun), Maschendrahtzäune mit Hinterpflanzung aus heimischen Sträuchern oder als Metallgitterzäune mit senkrechten Stäben.

An der Terrasse darf die Einfriedung aus Sichtschutzgründen auf einer Länge von **insgesamt 10m** auf eine maximale Höhe von 2,0m erhöht werden.

Alle Einfriedungen sind mit mindestens 10 cm Bodenfreiheit (Abstand Boden-Zaun) herzustellen. Einfriedungssockel, die über das Gelände herausragen sind unzulässig.

2.10 PV-Anlage

Im gesamten Geltungsbereich dieses Bebauungsplans sind die nutzbaren Dachflächen der Wohngebäude innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen mit mindestens 30 m² pro Grundstück mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

2.11 Anlage von Zisternen und Sickereinrichtungen

Das anfallende Oberflächenwasser von unbegrüntem Dachflächen ist über ein getrenntes Leitungsnetz in eine Zisterne auf dem jeweiligen Grundstück abzuleiten. Das Fassungsvermögen sollte 50 l pro m² projizierte Dachfläche betragen. Im Einzelfall kann bei einer entsprechenden Prüfung des Baugrundes die Zisterne auch mit einer Sickereinrichtung kombiniert werden. In diesem Fall lässt sich das Fassungsvermögen auf 25 l pro m² projizierte Dachfläche begrenzen. In jedem Fall ist in der Zisterne ein Überlauf vorzusehen, über den das überschüssige Wasser auf dem Grundstück versickert wird. Das Anlegen von Teichen ist gleichfalls zulässig. Sonstiges Oberflächenwasser ist ebenfalls auf dem Grundstück zu versickern. Dabei sind die Niederschlagswasser-Freistellungsverordnung (NWFreiV) und die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser zu beachten und in die entwässerungstechnische Planung einzubeziehen. Die Sickeranlage ist im Bauantrag darzustellen.

3. Grünordnung

Anzahl und Standort für Baumpflanzungen und erforderliche Grünstreifen sind durch Planzeichen festgesetzt.

3.1 Begrünung privater Baugrundstücke

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gemäß Art. 7 BayBO als private Grünfläche gärtnerisch anzulegen.

3.2 Allgemeine Angaben zur Pflanzung

Die Gehölzpflanzungen sind in der Vegetationsperiode nach Errichtung des Gebäudes vorzunehmen. Für die Gehölzpflanzungen sind autochthone Gehölze zu verwenden. Die neu zu pflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen.

3.3 Flachdächer

Flachdächer sind extensiv zu begrünen.

3.4 Fassadenbegrünung

Fassaden mit einem Fensteranteil unter 5 % sind zu mindestens 20 % mit ausdauernden Rankpflanzen und Kletterpflanzen gemäß Artenliste zu begrünen.

3.5 Artenliste

Die zu pflanzenden Gehölzarten sind nachfolgenden Artenlisten zu entnehmen.

Mittelgroße Bäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer platanoides - Spitzahorn

Alnus incana - Grauerle

Prunus avium - Vogelkirsche

Carpinus betulus - Hainbuche

Prunus avium – Vogelkirsche

Kleinbäume:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Acer campestre - Feld-Ahorn

Cornus mas - Kornelkirsche

Prunus padus - Traubenkirsche

Pyrus pyraster - Wildbirne

Sorbus aria - Mehlbeere

Sorbus aucuparia – Eberesche

Obsthochstämme in lokaltypischen Sorten:

Größe mind. 3xv., H., mDB., STU 14-16 cm

Sträucher:

Größe mind. 2xv., oB., 60-100 cm

Cornus mas - Kornelkirsche

Cornus sanguinea - Roter Hartriegel

Corylus avellana - Hasel

Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn

Euonymus europaeus - Pfaffenhütchen

Hippophae rhamnoides - Sanddorn

Ligustrum vulgare - Gemeiner Liguster

Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche

Prunus spinosa - Schlehe

Rosa in Arten - Wildrosen in Arten

Rubus in Arten - Brombeere, Himbeere in Arten

Salix in Arten - Weiden in Arten

Sambucus nigra - Holunder

Viburnum opulus - Schneeball

Rank- und Kletterpflanzen:

Clematis in Arten und Sorten - Waldrebe in Arten und Sorten

Hedera helix - Efeu

Lonicera in Arten - kletternde Heckenkirsche in Arten

Rosa in Sorten - Kletterrosen in Sorten

Vitis in Arten - Weinrebe in Arten

Negativliste:

Pflanzungen aus Koniferen (inkl. Zypressen), buntlaubigen Gehölzen und Nadelgehölzen sind nicht erlaubt.

3.6 Verbot von Schottergärten

Die Anlage von Schottergärten ist verboten.

3.7 Grenzabstände bei Pflanzungen

Die Grenzabstände von Bäumen und Sträuchern laut Nachbarrechtsgesetz (Art. 47 und 48 des Ausführungsgesetzes zum BGB vom 20.07.1982) und die Grenzabstände bei landwirtschaftlichen Grundstücken (Art. 48 AGBGB) sind zu beachten.

3.8 Baumgruben

Bei Neupflanzungen ist ausreichender Wurzelraum sicherzustellen

Mindestmaß Baumgruben:

Großbäume: 2,0 x 2,0 x 0,80 m

Kleinbäume: 1,5 x 1,5 x 0,60 m

3.9 Grundstückszufahrten und Stellplätze

Grundstückszufahrten und Stellplätze sind mit versickerungsfähigen Belägen z.B. mit Rasenfugenpflaster, Rasengittersteinen, Öko-Pflaster, Schotterrasen oder wassergebundenen Decken zu befestigen.

3.10 Gestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen

Grundsatz ist die dörflich angepasste Gestaltung:

- keine Borde zur Trennung von Geh- und Fahrflächen
- optisch gegliederte Fahrbahn mit 4,70 m breiter Fahrgasse und beidseitigen 0,65 m breiten Seitenstreifen aus Granitgroßpflaster mit Rasenfugen. Zwischen Fahrgasse und Grünfläche ergibt sich so ein fließender Übergang.

3.11 Insektenfreundliche Beleuchtung

Bei der Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenunschädliche Leuchtmittel (Natriumdampf-Lampen oder LED „Warm-weiß“ mit max. 2.700 K) mit nach unten gerichteten Lichtkegeln und ohne Streuwirkung zu verwenden. Die Beleuchtung muss auf das minimal notwendige Maß reduziert werden. Werbeanzeigen sind verboten.

3.12 Vogelsichere Glasflächen

Auf großflächige Glasfassaden- und Fenster ist zu verzichten. Falls sie dennoch erforderlich sind, müssen Kollisionen an Glasscheiben vermieden werden (außenseitige Markierungen, Jalousien, Verwendung von Fenstern mit geringem Außenreflexionsgrad).

3.13 Baubeschränkungszone 110 kV Freileitung (22m beidseits der Leitungsachse)

Innerhalb der Baubeschränkungszone gelten zusätzlich folgenden Festsetzungen:

Die Bebaubarkeit unter Hochspannungsleitungen richtet sich nach DIN EN 50341-1 und DIN-VDE 0105-100. Demnach sind bei 110-kV-Leitungen unterschiedliche Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Bei der Ermittlung der Abstände ist unter der Leitung der größte Durchhang und seitlich der Leitung das größtmögliche Ausschwingen der Leiterseile bei Wind anzunehmen. Dies hat zur Folge, dass innerhalb der Baubeschränkungszone nur eine eingeschränkte Bebauung möglich ist.

Im Bereich der Freileitungen sind bei allen Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen die, gemäß einschlägiger Vorschriften in der jeweils gültigen Fassung, erforderlichen Mindestabstände zu den Leiterseilen einzuhalten. Die Bauakten der Ausführungsplanung sind dem Netzbetreiber zur endgültigen Stellungnahme vorzulegen. Dort ist die $\pm 0,00$ Bezugshöhe in Meter über Normal Null anzugeben.

Niveauperänderungen

Im Bereich der Leitung darf ohne Zustimmung des Netzbetreibers weder Erdaushub gelagert noch dürfen sonstige Maßnahmen durchgeführt werden, die das bestehende Erdniveau erhöhen.

Dachdeckung

Die Dachhaut des Gebäudes muss in harter, feuerhemmender Bedachung nach DIN 4102, Teil 7, ausgeführt werden.

Antennen-, Blitzschutzanlagen, sowie Fahnenmasten und Laternen

Antennen-, Blitzschutzanlagen, sowie Fahnenmasten und Laternen müssen nach den gültigen Bestimmungen (DIN VDE 0855 bzw. 0185) von einer anerkannten Fachfirma errichtet werden und mit der Bayernwerk Netz GmbH abgestimmt werden.

Bepflanzung

Für Anpflanzungen innerhalb des Schutzzonenbereiches der Freileitung dürfen nur Gehölze mit einer maximalen Aufwuchshöhe von 2,5 m verwendet werden, um den Mindestabstand zur Freileitung auf jeden Fall einzuhalten. Geplante Pflanzhöhen über 2,50 m sind gesondert mit dem Netzbetreiber abzustimmen. Bäume oder Sträucher, die in den Mindestabstandsbereich der Hochspannungsleitung wachsen oder bei Umbruch hineingeraten können, müssen durch den Grundstückseigentümer bzw. die -eigentümerin entschädigungslos zurückgeschnitten oder entfernt werden bzw. auf dessen/deren Kosten vom Leitungsbetreiber entfernt werden.

Zäune

Zäune im Bereich der Baubeschränkungszone sind aus isolierenden oder nichtleitenden Werkstoffen (z. B. kunststoffummantelter Maschendraht, Holz) aufzustellen. Pfeiler, Toranlagen und leitende Zäune sind zu Erden.

Unfallverhütung

Auf die erhöhte Gefahr bei Arbeiten in der Nähe von Hochspannungsleitungen wird ausdrücklich hingewiesen. Das Sicherheitsmerkblatt enthält entsprechende Hinweise, die dem bauausführenden Personal zur Kenntnis zu geben und auch bei späteren Instandhaltungsarbeiten einzuhalten sind. In diesem Zusammenhang wird auf die von den Bauberufsgenossenschaften herausgegebenen Richtlinien „Sicherheitsabstände bei der Durchführung von Arbeiten in der Nähe von elektrischen Freileitungen“ und auf die Unfallverhütungsvorschrift Bauarbeiten (DGUV-V3) der Berufsgenossenschaften verwiesen.

Baumaschineneinsatz

Der Einsatz von Hebewerkzeugen (Turmdrehkran, Autokran o. ä.), Bagger oder Baumaschinen ist in jedem Fall, **mindestens vier Wochen vor Baubeginn**, mit der Fachabteilung des Netzbetreibers,

abzustimmen, vor allem wenn der Drehkreis des Kranes die Baubeschränkungszone berührt oder in diese hineinragt.

Schattenwurf

Der Schattenwurf der vorhandenen Maste und Leiterseile sind vom Betreiber möglicher Photovoltaik-Anlage zu akzeptieren. Dies gilt auch bei einer Anpassung/Erneuerung von Masten, die eine Änderung der Höhe bzw. der Grundabmessungen des Mastes bedingen und ggf. eine auftretende Änderung des Schattenwurfes verursachen.

Eisabwurf

Vorsorglich weisen wir auch darauf hin, dass bei ungünstigen Witterungsverhältnissen Eisbrocken und Schneematschklumpen von den Leiterseilen abfallen können. In den Mastbereichen und unter den Leiterseilen muss unter Umständen mit Vogelkot gerechnet werden. Für solche witterungs- und naturbedingten Schäden kann keine Haftung übernommen werden.

Parzelle 4b

Für den Bereich innerhalb der Baubeschränkungszone beträgt die maximal möglich Bauhöhe 434,00 m ü. NN. Außerhalb der Baubeschränkungszone gibt es keine Höhenbeschränkung seitens der Bayernwerk GmbH.

Fragen bezüglich der 110-kV-Anlagen richten Sie bitte an die Fachabteilung:
Bayernwerk Netz GmbH, 110-kV-Leitung Planung-Bau-Betrieb, Hallstadter Straße 119, 96052 Bamberg, Tel.: 0951 82 4221, bag-fub-hs@bayernwerk.de

4. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Insgesamt hat die Ausgleichsfläche eine Größe von 2.565 m² und 8.171 Wertpunkte. **Bei einem Ausgleichsbedarf von 6.908 Wertpunkten bleibt ein Rest von 1.263 Wertpunkten. Der Ausgleich ist somit erbracht.**

- 4.1 Als Entwicklungsziel wird eine extensive Wiese (Zielzustand G212) mit einer mesophilen Hecke (Zielzustand B112) und einem Krautsaum (Zielzustand K132) festgelegt. Zusätzlich wird ein Baum gepflanzt.
- 4.2 Extensive Wiese durch Neuansaat (Zielzustand G212): Im Bereich der vorhandenen Ackerfläche ist die Vegetationsschicht zu entfernen (z.B. durch Grubbern) und mit regionalem Saatgut zertifizierter Herkunft (Produktionsraum 8 Alpen und Alpenvorland, Herkunftsregion 16 Unterbayerische Hügel- und Plattenregion) anzusäen.
- 4.3 Nach der Ansaat wird die extensive Wiese wie folgt gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird. Jahr 1-5, 3-schürige Mahd, dabei 1. Mahd zwischen 01.06. und 15.06.; ab 6. Jahr 2-schürige Mahd, dabei 1. Mahd zwischen 15.06. und 30.06.. In den ersten beiden Jahren zudem Schröpfungsschnitte nach Bedarf, zwischen den Mahdterminen mind. 8-10 Wochen Pause. Gegebenenfalls sind die Mahdzeitpunkte in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde anzupassen.
- 4.4 Auf einer Breite von 4m sind mesophile Sträucher gem. Artenliste (Schlehe, Weißdorn, Hasel) zu bepflanzen (Zielzustand B112). Die Sträucher werden in einem Abstand von 1,5 m versetzt gepflanzt. Der Pflanzabstand beträgt 2 m zwischen den Reihen. Es ist gebietsheimisches (autochthones) Pflanzmaterial (Vorkommensgebiet „6.1 Alpenvorland“) zu verwenden (§ 40 Abs. 4 Nr. 4 BNatSchG). Ein Nachweis hat an die untere Naturschutzbehörde Mühldorf a. Inn zu erfolgen. Die Gehölzanpflanzung ist bis zum selbständigen Anwachsen fachgerecht zu pflegen (z.B. durch Ausmähen).
- 4.5 Südlich der mesophilen Hecke ist ein 4m breiter, artenreicher Saum zu entwickeln (Zielzustand K132). Der Saum wird im jährlichen Wechsel zu 50% gemäht, wobei das Mähgut abtransportiert wird (1. Mahd ab Ende August, 2. Mahd ab Ende August im Folgejahr).
- 4.6 Alle Flächen sind extensiv zu pflegen und dürfen nicht gedüngt werden.
- 4.7 Die Ausgleichsfläche ist im Gelände zu markieren (z.B. durch Eichenpflocke).
- 4.8 Die Ausgleichsfläche ist an das Ökoflächenkataster der Bayerischen Landesamt für Umwelt zu melden.

5. Hinweise

5.1 Kanal- und Wasseranschluss, Oberflächenwasser

Jedes Gebäude ist an die zentrale Trinkwasserversorgung anzuschließen.

Die Abwasserbeseitigung hat durch Anschluss an die öffentliche Kanalisation im Trennsystem zu erfolgen. Auf Festsetzung 2.11 wird verwiesen. Es wird empfohlen, Keller so herzustellen, dass abfließendes Oberflächenwasser nicht eindringen kann.

5.2 Angrenzende landwirtschaftliche Flächen

Die Bewirtschaftung angrenzender landwirtschaftlicher Nutzflächen ist ohne Einschränkung zu dulden, sofern diese nach ortsüblichen Verfahren und nach guter fachlicher Praxis durchgeführt wird. Bei der Bepflanzung zu den landwirtschaftlichen Flächen hin sind die gesetzlichen Grenzabstände einzuhalten. Um die Bearbeitung der landwirtschaftlichen Flächen nicht zu behindern, ist die Einzäunung entlang der landwirtschaftlichen Flächen 1,0 m hinter die Grundstücksgrenze zu setzen.

5.3 Elektro- und Wärmeversorgung

Auf Festsetzung 2.10. wird verwiesen. Die sonstige Stromversorgung ist als Erdkabel vorgesehen. Mögliche zum Anschluss der Häuser erforderlichen Verteilerschränke sind auf den Grundstücken der Bauherren und Bauherrinnen zu dulden und in die Gartenzäune einzufügen. Zur Errichtung der Außenbeleuchtung sollten nur insektenfreundliche Beleuchtungssysteme (z.B. Natrium-Hochdrucklampen, Natrium-Niederdrucklampen) Verwendung finden.

5.4 Antennenanlagen

Rundfunk-, Satelliten und Fernsehantennen sollen nach Möglichkeit im Dachraum integriert werden oder in Form eines Kabelanschlusses vorgesehen werden.

5.5 Bodenfunde

Sollten archäologische Bodenfunde gemacht werden, so unterliegen diese der Meldepflicht nach Art. 8 BayDSchG und müssen dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege zur Kenntnis gebracht werden.

5.6 Boden

Es liegt ein Bodengutachten der Fa. IGEWA vom 12.10.2023 vor.

5.7 Nisthilfen

An den Gebäuden sollten Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel angebracht werden. Bei Gebäuden ab 4 m Wandhöhe sollten je lfm Fassadenlänge 0,2 Quartiere vorgesehen werden. Das Ergebnis ist aufzurunden.

6 Überschwemmung / Starkregen

Vom Wasserwirtschaftsamt (kurz WWA) wird auf das dauerhafte Starkregenrisiko hingewiesen und empfohlen eine Elementarschadensversicherung abzuschließen. Außerdem empfiehlt das WWA Gebäude bis 25 cm über GOK wasserdicht auszubilden, da gemäß WWA die meisten Schäden an Gebäuden durch Grundwasser entstehen.

Auszug Hinweiskarte Oberflächenabfluss und Sturzflut im UmweltAtlas abgefragt am 31.07.2024.



7 Vorsorge Bodenschutz

Zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen (insbesondere des Mutterbodens nach § 202 BauBG), ist der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden getrennt abzutragen, fachgerecht zwischenzulagern, vor Verdichtung zu schützen und einer möglichst hochwertigen Nutzung zuzuführen. Zu berücksichtigen sind hierbei die DIN 18915 und die DIN 19731.

Wir bitten weiterhin das Merkblatt „Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis“ des Bundesverbandes Boden e.V., sowie die Hinweise in der DIN 19639 zu beachten.

8 Emissionen Bahn

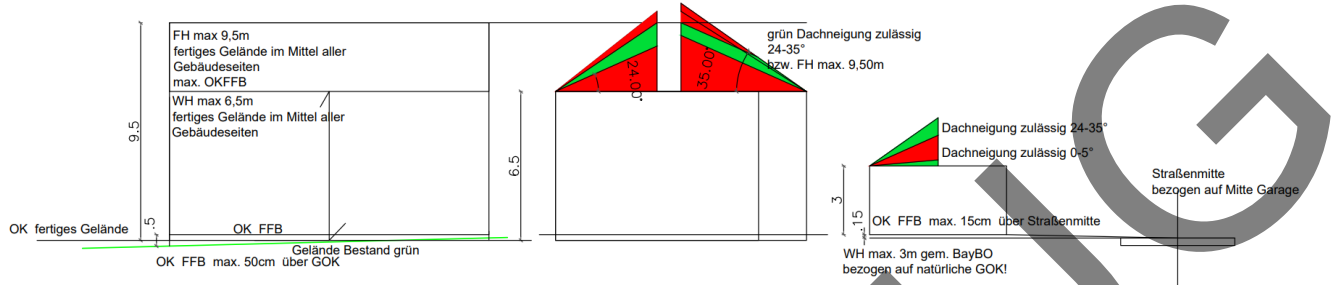
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube etc.), die zu Emissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Anlage 1

Erläuterung

Gebäudeschema - Höhenentwicklung

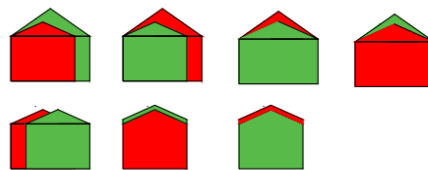
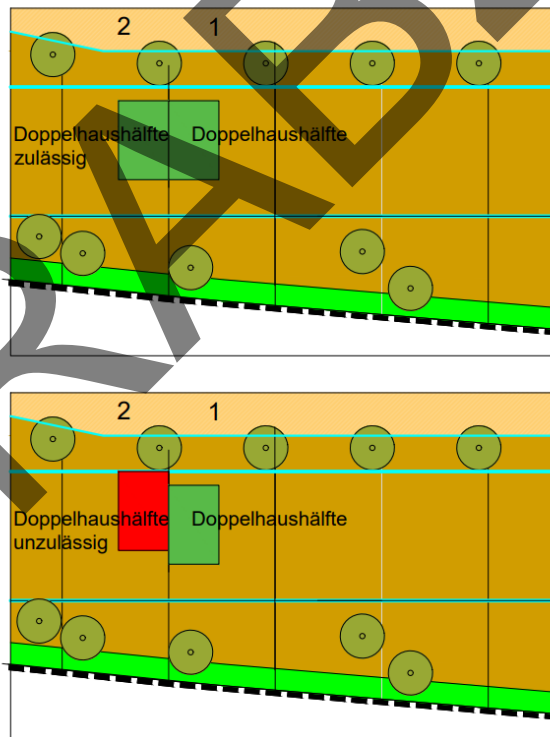
Darstellung nicht abschließend



Erläuterung

„profilgleich“

Darstellung nicht abschließend



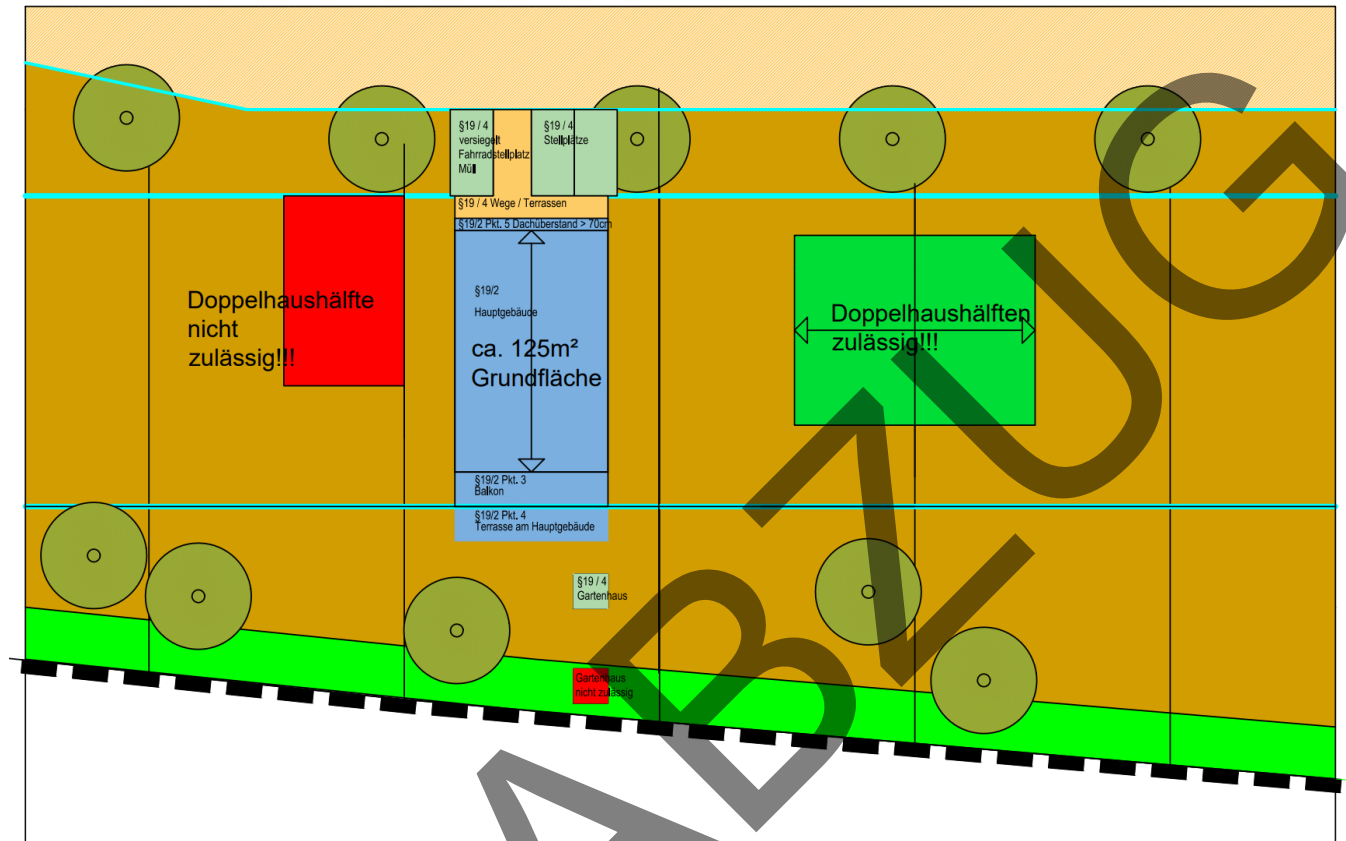
Anlage 2

Druck 2025.02.07

Erläuterung

Berechnung GR (BauNVO 2013) Bebauung Grundstück

Darstellung nicht abschließend



Mögliche Gebäudekonfigurationen in Abhängigkeit zeitlicher Reihenfolge

Darstellung nicht abschließend

