



Stadt Annweiler am Trifels

Bebauungsplan „Am Kabig II“

Textliche Festsetzungen

Fassung für die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Entwurf I 25.03.2024



**STADTPLANUNG
LANDSCHAFTSPLANUNG**

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Freie Stadtplaner PartGmbH

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz in Kaiserslautern: alle Partner
Sitz in Mannheim: Peter Riedel

Auftraggeber



Stadt Annweiler am Trifels
Fachbereich 4, Bauabteilung
Meßplatz 1, - Haus 2
76855 Annweiler am Trifels

Erstellt durch



STADTPLANUNG LANDSCHAFTSPLANUNG

Freie Stadtplaner PartGmbH

Dipl. Ing. Heiner Jakobs
Roland Kettering
Dipl. Ing. Peter Riedel
Dipl. Ing. Walter Ruppert

Bruchstraße 5
67655 Kaiserslautern

Standort Rhein-Neckar
Mittelstraße 16
68169 Mannheim

Telefon 0631 / 36158 - 0
E-Mail buero@bbp-kl.de
Web www.bbp-kl.de

Sitz KL: alle Partner | Sitz MA: P. Riedel

Peter Riedel | Dipl.-Ing. Raum- und Umweltplanung
Gabriel Blindu | B.Sc. Stadt- und Regionalplanung
Charlotte Köhler | Diplom-Umweltwissenschaftlerin

Kaiserslautern / Mannheim, im März 2024

In Ergänzung der Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

A. BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄß § 9 BAUGB I.V.M. §§ 1 - 23 BAUNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. WA = Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Das Allgemeine Wohngebiet wird gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung erfolgt über die Festsetzung von einer maximalen Grundfläche (§ 16 und § 19 BauNVO) und einer maximalen Geschossfläche (§ 16 und § 20 BauNVO) sowie durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO) und der Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO).

2.1. Grundfläche GR (§ 16 und § 19 BauNVO)

Die maximal zulässige Grundfläche im Plangebiet wird auf 150 m² festgesetzt.

Ergänzend hierzu wird bestimmt, dass die Fläche des maßgebenden Baugrundstücks bis zu max. 60% mit dem Hauptgebäude sowie mit den in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO aufgeführten Anlagen überbaut werden darf.

2.2. Geschossfläche GF (§ 16 und § 20 BauNVO)

Die maximal zulässige Geschossfläche im Plangebiet wird auf 300 m² festgesetzt.

2.3. Zahl der Vollgeschosse (§ 16 und § 20 BauNVO)

Siehe Planzeichnung.

2.4. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 und § 18 BauNVO)

Allgemeine Regelungen:

- Als **unteren Bezugspunkt** für die Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen im Plangebiet wird gemäß Planzeichnung eine Höhe von 187,95 m NHN bestimmt.
- Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zum Gebäude, so sind die zulässigen Gebäudehöhen um das jeweilige Maß der Steigung oder des Gefälles zu verändern.
- Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WHmax.) wird definiert als das senkrecht an der talseitigen Außenwand gemessene Maß zwischen dem Bezugspunkt und der Schnittkante der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut. Die zulässige max. Wandhöhe ist auf allen Traufseiten einzuhalten.

Hinweis ohne Festsetzungscharakter: Bei Pultdächern bezieht sich das Maß für die maximale Wandhöhe auf die „untere Traufe“.

- Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GHmax.) wird definiert als das Maß zwischen dem Bezugspunkt und dem obersten Punkt der Dachkonstruktion.
- Die maximal zulässigen Höhen werden wie folgt festgesetzt:
maximale Wandhöhe (WHmax.) = 9,00 m
maximale Gebäudehöhe (GHmax.) = 12,00 m

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt: Das Hauptgebäude ist als Einzelhaus mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung ausschließlich durch Baugrenzen im Sinne von § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt.

3.3. Stellung baulicher Anlagen

Siehe Planzeichnung.

4. Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Plangebiet sind max. 3 Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

5. Verkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Siehe Planzeichnung.

6. Private Grünflächen, Zweckbestimmung: „Hausgarten“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Siehe Planzeichnung sowie Maßnahme M1 (Kapitel A Punkt 7.1.).

7. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in Verbindung mit privaten Grünflächen sowie Festsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 sowie 25a BauGB)

7.1. Maßnahme M1 - Private Grünfläche

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hausgarten“ ist als naturnahe Gartenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. In diesem Zusammenhang sind vorhandene Laubbäume dauerhaft zu erhalten und während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu schützen sowie mindestens 50% der Fläche mit standortgerechten Sträuchern und Bäumen der Pflanzliste A (siehe Kapitel D 1.) zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Ausfälle sind zu ersetzen.

Auf der privaten Grünfläche sind ausschließlich Nebenanlagen, die der Zweckbestimmung der Gartennutzung entsprechen, zulässig. Die Summe aller Nebenanlagen darf 1 von 100 nicht überschreiten.

Hinweis:

- *Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen und Insektenhotels sowie die Anlage von Totholzhaufen wird empfohlen.*
- *Es wird zudem empfohlen, das Holz (auch die Wurzelstöcke) der vom Vorhaben betroffenen Gehölze zur Anlage von Totholzhaufen zu verwenden.*

7.2. Maßnahme M2 - Nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind, soweit sie nicht als Grundstückszufahrt, Stellplatz oder für sonstige zulässige Nutzungen benötigt werden, unversiegelt zu lassen und landschaftspflegerisch bzw. gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.
- Flächenversiegelungen sowie die Gestaltung und Belegung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke mit Schotter, Split, Kies o.ä. Steinmaterial sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind die Hauszugänge und -zufahrten sowie die planungsrechtlich zulässigen Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen, Zuwegungen zu Garagen sowie Maßnahmen, um einen Spritzwasserschutz direkt an Hauswänden zu errichten.

Hinweise:

- *Eine Ausbringung von Nist- / Fledermauskästen und Insektenhotels sowie die Anlage von Totholzhaufen wird empfohlen.*
- *Es wird zudem empfohlen, das Holz (auch die Wurzelstöcke) der vom Vorhaben betroffenen Gehölze zur Anlage von Totholzhaufen zu verwenden.*
- *Für die private Außenbeleuchtung sollten insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf- Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe installiert werden. Die Abstrahleinrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%). In diesem Zusammenhang wird auch auf den zukünftig in Kraft tretenden § 41a BNatSchG verwiesen.*

7.3. Maßnahme M3 - Dachbegrünung

Die Flachdächer von Garagen und Nebenanlagen sind extensiv zu begrünen. Eine flächendeckende und dauerhafte Dachbegrünung ist in diesem Zusammenhang mit einer Substratschicht von mindestens 10 cm anzulegen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

Hinweise:

- *Hinweise zur Ansaat oder der Bepflanzung können der Pflanzliste B (siehe Kapitel D 2.) entnommen werden.*
- *Die Kombination von Dachbegrünung und Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie wird empfohlen, da durch die kühlende Wirkung der Dachbegrünung mit einer gesteigerten Leistungsfähigkeit der Anlagen zu rechnen ist.*

B. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN IM RAHMEN DES BEBAUUNGSPLANES)

Aufnahme von auf Landesrecht beruhenden Regelungen in den Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 88 Landesbauordnung (LBauO) Rheinland-Pfalz.

Der räumliche Geltungsbereich der Satzung ist deckungsgleich mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans.

1. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 88 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

1.1. Dachform und -neigung und Materialien im Dachbereich

Zulässig sind im Plangebiet:

- einhöftige Dächer (Pultdächer) mit einer Dachneigung von 10° - 20° für nach Süden geneigte Dächer,
Bei Pultdächern darf die geneigte Dachfläche ausschließlich in südlicher Himmelsrichtung ausgerichtet werden. Eine Ausrichtung der Dachfläche in nördlicher Himmelsrichtung ist nicht zulässig.
- sonstige geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 20° - 45°.

Geneigte Dächer müssen auf allen Firstseiten die gleiche Dachneigung aufweisen.

Die festgesetzte Dachneigung und Dachform gilt nicht für untergeordnete Gebäudeteile sowie Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

1.2. Materialien im Dachbereich

Eine Dacheindeckung von geneigten Dächern ist nur mit nicht glänzenden, kleinteiligen Ziegeln oder Materialien, die in ihrem Erscheinungsbild Ziegeln gleichkommen sowie als begrüntes Dach zulässig.

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien sind als Dacheindeckung unzulässig.

1.3. Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung

Anlagen zur Energie- sowie zur Warmwassergewinnung auf der Dachfläche sind, unabhängig von ihrer konstruktiv bedingten Farbgebung, zulässig.

1.4. Fassadengestaltung

Für die Fassadengestaltung sind grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben i. V. m. § 5 LBauO (Verunstaltungsgebot) nicht zulässig.

Fassadenbegrünungen sind zulässig.

Hinweis: Es wird empfohlen, zusammenhängende geschlossene Außenwandflächen flächig und dauerhaft zu begrünen. Hierzu können Pflanzen der Pflanzliste C (siehe Kapitel D 3.) verwendet werden.

C. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN OHNE FESTSETZUNGSCHARAKTER

1. Artenschutzrechtliche Maßnahmen gemäß artenschutzrechtlicher Einschätzung (BBP 02/2023)

Nachfolgend werden die Maßnahmen der mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmten artenschutzrechtlichen Einschätzung (BBP 02/2023) kurz zusammengefasst:

- V1 Beschränkung der Rodungszeiten und Belassen der Wurzelstöcke

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG dürfen in der „Schonzeit“ vom 1. März bis 30. September eines jeden Jahres keine größeren Eingriffe in Gehölzbestände (Verbot Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen) erfolgen. Bei Eingriffen in Natur und Landschaft aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz nach den Vorschriften des BauGB gemäß § 18 Abs.1 BNatSchG zu entscheiden. Bei zulässigen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes kann bezüglich des Rückschnittverbotes die Legalausnahme nach § 39 Abs. 5 S. 2 Nr. 4 BNatSchG greifen, sofern nur geringfügiger Gehölzbewuchs zur Verwirklichung der Baumaßnahme beseitigt werden muss. Die Artenschutzbestimmungen gemäß der §§ 37, 39 und 44 BNatSchG sind jedoch jederzeit zwingend zu beachten. Heimische Tierarten, wie z.B. Vögel oder Fledermäuse, dürfen nicht beeinträchtigt werden, noch dürfen deren Nistplätze / Zufluchtsstätten zerstört werden. Hierfür sind vor einem Gehölzeingriff die betroffenen Gehölze jederzeit (und somit auch außerhalb der Vegetationsperiode in der grundsätzlich zulässigen Zeit für Gehölzrückschnitte) zu begutachten, um die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können.

Aufgrund des möglichen Vorkommens von Eidechsen sind bei einer Rodung die Baumwurzeln / Wurzelstöcke über Winter im Boden zu belassen. Ein Entfernen dieser ist erst im Frühjahr (ca. ab Mitte März) nach Beginn der Aktivitätsphase der Eidechsen möglich. Der genaue Zeitpunkt erfolgt in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung.

Maßnahmen aufgrund potentieller Reptilienvorkommen

Es konnten zwar während mehrerer Begehungen keine konkreten Nachweise erbracht werden, allerdings kann u.a. aufgrund der Nähe des Plangebietes zu den Bahngleisen sowie seiner sonnenexponierten Böschungslage ein zumindest temporäres Vorkommen von Reptilien innerhalb des Plangebiets nicht gänzlich ausgeschlossen werden.

- V2 Vergrämung Reptilien

Das Vergrämen der Tiere hat ausschließlich im Zeitraum von März bis April oder August bis September und somit außerhalb der Fortpflanzungszeit und Winterruhe stattzufinden und muss mindestens drei Wochen vor Baubeginn erfolgen. Darüber hinaus gilt es folgendes zu beachten:

- Manuelle bzw. schonende Entfernung der Versteckmöglichkeiten (inkl. Wurzelstöcke)
- Mähen des Vergrämungsbereiches einschließlich Abräumen des Mahdguts, um keine Deckungsmöglichkeiten für Reptilien zu bieten.
- Aufstellen des Schutzzauns mit regelmäßiger Kontrolle

- V3 Reptilienschutzzaun

Der an der nördlichen sowie südlichen Plangebietsgrenze aufzustellende Zaun ist aus Rhizom- / Wurzelsperren mit einer Höhe von mind. 60 cm herzustellen. Der Überlap-

pungsbereich zweier Bahnen muss mit handelsüblichen Verschlusschienen für Rhizomsperren verschraubt werden. Die Befestigungspfähle können aus Holz oder Metall sein. Sehr wichtig ist, dass sie auf der baustellenzugewandten Seite angebracht werden. Die Rhizomsperren sind ca. 10 cm tief in den Untergrund einzubinden.

Die Funktionsfähigkeit des Zaunes ist für die gesamte Dauer des Aufstellens zu gewährleisten.

Wenn nötig, ist der Schutzzaun freizuschneiden.

▪ V4 Ökologische Baubegleitung

Zur Gewährleistung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Auflagen ist mit Beginn der Ausführungsplanung eine Ökologische Baubegleitung zu beauftragen. Die Ökologische Baubegleitung ist von einem qualifizierten Büro durchzuführen und dient der Einhaltung der Auflagen und Bedingungen in der Umsetzung der Planung.

Die Überwachungsergebnisse werden so aufbereitet und dokumentiert, dass der Vorhabensträger seiner Nachweispflicht gegenüber den Genehmigungsbehörden nachkommt.

Sonstige Maßnahmen

▪ V5 Insektenfreundliche Beleuchtung

Für öffentliche sowie private Außenbeleuchtung sind insektenfreundliche LED- oder Natriumdampf-Hochdruck- bzw. Natriumdampf-Niederdrucklampen mit warm- bis neutralweißer Lichtfarbe zu installieren. Die Abstrahlungsrichtung ist dabei so zu gestalten, dass keine Lichtstrahlung über die Horizontale hinausstrahlt (Upward Light Ratio = 0%). Die Beleuchtung ist ausschließlich auf den Boden bzw. in das Gebiet, jedoch nicht auf die angrenzenden Waldflächen zu richten.

Es wird zudem empfohlen, das Holz (auch die Wurzelstöcke) der vom Vorhaben betroffenen Gehölze zur Anlage von Totholzhaufen zu verwenden sowie Nist- und Fledermauskästen sowie Insektenhotels im Gebiet auszubringen.

Ergänzend zur artenschutzrechtlichen Einschätzung wird darauf hingewiesen, dass auch die Gabionenmauer, sollte diese überhaupt entfernt werden müssen, unter Berücksichtigung des Artenschutzes im Beisein der Ökologischen Baubegleitung abzutragen ist.

2. Ordnungswidrigkeiten

- Verstöße gegen Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB (Pflanzvorschriften) können gemäß § 213 BauGB als Ordnungswidrigkeiten geahndet werden.
- Ordnungswidrig im Sinne des § 89 LBauO handelt, wer den Festsetzungen der nach § 88 LBauO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB erlassenen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

3. Hinweise zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen gemäß DIN 18920

Während der Durchführung von Erd- und Baumaßnahmen sind an das Baufeld angrenzenden Vegetationsbestände einschließlich ihres Wurzelraums gemäß DIN 18920 zu sichern. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Bäume heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen in Abstimmung mit einer fachlich qualifizierten Person festzulegen.

Bei Abgang sind die Gehölze gleichartig zu ersetzen.

Sollten im Bereich der privaten Verkehrsfläche Bäume erhalten werden können, sind diese ebenfalls während Baumaßnahmen gemäß DIN 18920 zu sichern.

4. Hinweise zu Grenzabständen

- Soweit der vorliegende Bebauungsplan nichts anderes regelt oder im Sinne des § 1 LNRG nichts anderes vereinbart wurde, ist auf die Einhaltung der Grenzabstände nach dem Nachbarrechtsgesetz Rheinland-Pfalz (§§ 44 - 47) zu achten.

U.a. folgende Abstände finden sich im Nachbarrechtsgesetz:

<i>Bäume (ausgenommen Obstbäume):</i>		<i>Beerenobststräucher:</i>	
- sehr stark wachsende Bäume:	4,00 m	- Brombeersträucher	1,00 m
- stark wachsende Bäume	2,00 m	- alle übrigen Beerenobststräucher	0,50 m
- alle übrigen Bäume	1,50 m	<i>Hecken:</i>	
<i>Obstbäume:</i>		- Hecken bis zu 1,0 m Höhe	0,25 m
- Walnuss sämlinge	4,00 m	- Hecken bis zu 1,5 m Höhe	0,50 m
- Kernobst, stark wachsend	2,00 m	- Hecken bis zu 2,0 m Höhe	0,75 m
- Kernobst, schwach wachsend	1,50 m	- Hecken über 2,0 m Höhe	einen um das Maß der Mehr- höhe größeren Abstand als
<i>Sträucher (ausgenommen Beerenobststräucher):</i>			0,75 m
- stark wachsende Sträucher	1,00 m		
- alle übrigen Sträucher	0,50 m		

5. DIN-Vorschriften / technische Regelwerke und Vorschriften

- Soweit in den textlichen Festsetzungen auf DIN-Normen, sonstige technische Regelwerke und Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse) Bezug genommen wird, können diese bei der Verbandsgemeindeverwaltung Göllheim, Fachbereich 2: Natürliche Lebensgrundlagen und Bauen (Freiherr-vom-Stein-Straße 1-3, 67307 Göllheim) eingesehen werden.
- DIN-Vorschriften sind darüber hinaus zu beziehen über den Beuth-Verlag (Beuth-Verlag GmbH, Burggrafenstraße 66, 10787 Berlin, www.beuth.de)

6. Hinweise der Deutschen Bahn AG, DB Immobilien

Allgemeine Hinweise

Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden. Aus der Bebauung dürfen sich daher keine negativen Einflüsse für den Bahnbetrieb ergeben. Dies gilt sowohl temporär für die Bautätigkeit (beispielsweise durch Staubwirkung), als auch permanent für die Zeit nach der Bautätigkeit. Eine Verwechslung mit Signalen oder eine Blendwirkung ist auszuschließen.

Bauarbeiten

- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.
- Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlage haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Des Weiteren sind die Bauarbeiten so auszuführen, dass Fremdkörper nicht auf Bahngelände insbesondere im Gleisbereich hineingelangen können.

- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten.
- Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Einflussbereichs von Eisenbahnverkehrslasten (Stützbereich) durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung durch den Bauherrn vorzulegen (DB Konzernrichtlinien 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2). Dieser muss von einem vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) zugelassenen Prüfstatiker geprüft worden sein. Es ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen nicht in ihrer Standsicherheit beeinträchtigt werden.
- Erdarbeiten innerhalb des Stützbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.
- Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs- oder Rammarbeiten durchgeführt werden. Rammarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) dürfen nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch Mitarbeiter der DB Netz AG erfolgen. Die Bauüberwachung ist rechtzeitig über den Termin zu verständigen.
- Der Stützbereich ist definiert in den DB Konzernrichtlinie 836.2001 i.V.m. 800.0130 Anhang 2. Geländeanpassungen im Bereich der Grundstücksgrenze sind unter Beachtung der DB Konzernrichtlinien 800.0130 und 836 zulässig.
- Das Baufeld ist in Gleisnähe so zu sichern, dass keine Baufahrzeuge, Personen, Materialien oder Geräte unbeabsichtigt in den Gefahrenbereich gelangen. Während der Arbeiten muss in jedem Fall sichergestellt sein, dass durch die Bauarbeiten der Gefahrenbereich (Definition Siehe GUV VD 33 Anlage 2) der Gleise, einschließlich des Luftraumes nicht berührt wird. Sollten dafür Einfriedungen notwendig sein, sind diese durch den Bauherrn zu erstellen und dauerhaft instand zu halten.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Bei Bauarbeiten in Gleisnähe sind die Veröffentlichungen der Deutschen Gesetzlichen Unfallversicherung DGUV Vorschrift 1, DGUV Vorschrift 4, DGUV Vorschrift 53, DGUV Vorschrift 72, DGUV Regel 101-024, DGUV Vorschrift 78, DV 462 und die DB Konzernrichtlinien 132.0118, 132.0123 und 825 zu beachten.

Sicherheitsabstände

Bei Planungs- und Bauvorhaben in räumlicher Nähe zu Bahnbetriebsanlagen ist zum Schutz der Baumaßnahme und zur Sicherung des Eisenbahnbetriebs das Einhalten von Sicherheitsabständen zwingend vorgeschrieben.

Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.

Die Zuwegung für das Notfallmanagement, gern. der geltenden Ländervorgaben, muss gewährleistet sein.

Bepflanzung von Grundstücken zur Gleisseite

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 "Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle" zu beachten.

Einfriedung

Beim grenznahen Errichten einer Zufahrtstraße muss diese durch eine entsprechende Bebauung (z.B. Leitblanken) vom angrenzenden Gleisbereich getrennt sein.

Zugang zu Bahnanlagen

Ein Zugang zu den bahneigenen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist weiterhin für die DB Netz AG kostenfrei sicherzustellen und vertraglich fest-zulegen.

Immissionen

Auf die durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall usw.) wird vorsorglich hingewiesen. Die DB Netz AG wird sich in keiner Form finanziell an Schallschutzmaßnahmen beteiligen. Bei Wohnbauplanungen Nähe lärmintensiver Verkehrswege wird auf die Verpflichtung der Kommune hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.

Vorhandene Kabel und Leitungen

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.

Entwässerung

Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen

Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.

Vorflutverhältnisse

Die Vorflutverhältnisse (Bahnseitengraben) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erdaushub etc. nicht verändert werden.

Haftungspflicht des Bauherrn

Für Schäden, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, haftet der Planungsträger/Bauherr. Das gilt auch, wenn sich erst in Zukunft negative Einwirkungen auf die Bahnstrecke ergeben. Entsprechende Änderungsmaßnahmen sind auf Kosten des Vorhabenträgers bzw. dessen Rechtsnachfolger zu veranlassen.

Kein widerrechtliches Betreten der Bahnanlagen | Betretungserlaubnis für Dritte

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.

Keine Beschädigung und Verunreinigung der Bahnanlagen

Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken

oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

Kostenübernahme

Sämtliche Kosten, die der DB aus der Baumaßnahme entstehen, sind vom Antragsteller zu tragen und werden gesondert in Rechnung gestellt. Die Abrechnung erfolgt nach den „All-gemeinen Vertragsbedingungen für außertarifliche Leistungen der DB AG (AVBL)“. Der Antragsteller hat hierzu dem zuständigen Netzbezirk eine entsprechende schriftliche Kostenübernahmeerklärung abzugeben.

Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme, unter Angabe des Aktenzeichens TOEB-RP-23-158906/SH, vorzulegen.

D. PFLANZLISTEN

Die hier aufgeführten Pflanzenarten sind eine Auswahl der wichtigsten Arten. Die Listen sind nicht abschließend.

Entscheidend für eine standortgerechte und ökologische Pflanzenauswahl ist die Verwendung von einheimischen Gehölzen.

Für Gartenflächen können durchaus auch Ziergehölze verwendet werden. Hierbei sollte darauf geachtet werden, dass möglichst robuste und einfach blühende Arten und Sorten gepflanzt werden, die vorzugsweise durch ihre Blüte, Frucht und Dornen/Stacheln besonderen Lebensraum für Vögel und Insekten bieten. Qualifizierte Baumschulen bieten hierzu Beratung an.

Angegeben sind weiter die Pflanzqualitäten gem. den Gütebestimmungen des BdB (Bund deutscher Baumschulen). Die grünordnerisch festgesetzten Pflanzungen sind mit der angegebenen Mindestqualität oder höher durchzuführen. In der Regel ist bei Gehölzpflanzungen ein Raster von 1,5 x 1,5 m einzuhalten bzw. 1 Strauch auf 2 m² zu rechnen.

1. Pflanzliste A: Private Grünfläche

Bäume 2. Ordnung

Pflanzqualität: Heister, 2x v, Höhe 175 bis 200 cm

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Malus silvestris</i>	Wildapfel
<i>Juglans regia</i>	Walnuss
<i>Prunus avium</i>	Wildkirsche
<i>Pyrus pyraster</i>	Wildbirne
<i>Sorbus aucuparia</i>	Vogelbeere
<i>Sorbus domestica</i>	Speierling
<i>Sorbus torminalis</i>	Elsbeere

Sträucher

Pflanzqualität: Strauch, 2x v, Höhe 100 bis 125 cm

<i>Cornus sanguinea</i>	Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn

<i>Euonymus europaeus</i>	Pfaffenhütchen
<i>Rosa canina</i>	Hundsrose
<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Viburnum opulus</i>	Gemeiner Schneeball

2. Pflanzliste B: Dachbegrünung

Die Dachbegrünung sollte mit einer niedrigbleibenden **Gräser- / Kräutermischung** für Dachflächen erfolgen, der Sedum-Sprossen zugegeben werden können. Hierbei sollte auf die geprüfte Mischung **RSM 6.1 Extensive Dachbegrünung** (Regelaussaatmenge: 5 g / qm) gemäß den Regelsaatgutmischungen der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL) zurückgegriffen werden. Diese garantieren eine ausgewogene Mischung mit standortgerechten Gräser- und Kräuterarten mit gutem Anwuchsergebnis.

Auswahl an geeigneten Sedum-Arten zur Beimischung der Ansaat

<i>Sedum album in Sorten</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>Sedum cauticola</i>	September-Fetthenne
<i>Sedum floriferum „Weihenst. Gold“</i>	Gold-Fetthenne
<i>Sedum hybridum „Immergrünchen“</i>	Mongolen-Fetthenne
<i>Sedum reflexum</i>	Tripmadam
<i>Sedum sexangulare</i>	Milder Mauerpfeffer
<i>Sedum spectabile „Herbstfreude“</i>	Große Pracht-Fetthenne
<i>Sempervivum-Hybriden</i>	Dachwurz-Hybriden

Alternativ kann eine Ansaat mit folgenden Arten erfolgen:

<i>Anchusa officinalis</i>	Gemeine Ochsenzunge
<i>Anthemis tinctoria</i>	Färberkamille
<i>Aquilegia vulgaris</i>	Gewöhnliche Akelei
<i>chium vulgare</i>	Gewöhnlicher Natternkopf
<i>ryngium campestre</i>	Feld-Mannstreu
<i>Geranium sanguineum</i>	Blutroter Storchschnabel
<i>Gypsophila repens</i>	Polsterschleierkraut
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines Habichtskraut
<i>Jasione montana</i>	Berg-Sandglöckchen
<i>Ononis spinosa</i>	Dorniger Hauhechel
<i>Origanum vulgare</i>	Echter Dost
<i>Pulsatilla vulgaris</i>	Gewöhnliche Küchenschelle
<i>Saxifraga paniculata</i>	Rispen- Steinbrech
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Sedum album</i>	Weißer Mauerpfeffer
<i>edum reflexum</i>	Felsen-Fetthenne
<i>Sedum telephium</i>	Große Fetthenne
<i>Sempervivum tectorum</i>	Gewöhnliche Hauswurz
<i>Thymus praecox</i>	Frühblühender Thymian
<i>Thymus serpyllum</i>	Sand Thymian

3. Pflanzliste C: Fassadenbegrünung

Aristolochia macrophylla

Clematis in Sorten

Hedera helix

Lonicera henrii

Parthenocissus spec.

Rosa spec.

Pfeifenwinde

Waldrebe

Efeu

Jelängerjelier

Wilder Wein

Kletterrosen