

- Teil B -

Gemeinde Oy-Mittelberg
Landkreis Oberallgäu



Bebauungsplan
„Oberzollhaus - Schmiedenschache“

T E X T T E I L

vom 18.09.2024

Fassung vom:
16.12.2024
07.04.2025 (Satzungsbeschluss)

Arnold Consult AG
Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing

Die Gemeinde Oy-Mittelberg erlässt aufgrund des § 2 Abs. 1 Satz 1 sowie des § 9 und § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB), der Art. 6, 79 und 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO), des Art. 4 Abs. 2 des Bayerischen Naturschutzgesetzes (Bay-NatSchG) und des Art. 23 der Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern, jeweils in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, folgenden

Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“

als Satzung:

1. Allgemeine Vorschriften

1.1 Bestandteile des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ gilt die von der ARNOLD CONSULT AG, Bahnhofstraße 141, 86438 Kissing ausgearbeitete Bebauungsplanzeichnung mit Zeichenerklärung (Teil A), die zusammen mit nachstehenden textlichen Festsetzungen (Teil B), jeweils in der Fassung vom 07.04.2025, den Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ bildet.

Die Begründung mit Umweltbericht (Teil C) in der Fassung vom 07.04.2025 liegt dem Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ebenfalls bei.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ umfasst Teilflächen der Grundstücke Flur Nrn. 1591, 1592 (Füssener Straße) und 1599, jeweils Gemarkung Mittelberg, zwischen der Füssener Straße (St 2520, teilweise einschließlich), der Bahnlinie Pfronten-Kempten und der ehemaligen Kläranlage Oberzollhaus auf den Restflächen des Grundstückes Flur Nr. 1599.

Der konkrete räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ ergibt sich aus der Planzeichnung (Teil A).

1.3 Baunutzungsverordnung

Für den Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ gilt, soweit nachfolgend im Einzelnen nichts Abweichendes geregelt wird, die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.07.2023.

2. Planungsrechtliche Festsetzungen durch Text

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der in der Planzeichnung mit GE_{red} gekennzeichnete Bereich wird als Gewerbegebiet mit reduzierten Emissionen gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, wobei keine eigenständigen Wohngebäude zulässig sind.

ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

nicht zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe, mit Ausnahme von Verkaufsstätten (Werksverkauf) bei Handwerksbetrieben bzw. produzierenden Gewerbebetrieben mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m², sofern diese dem jeweiligen Betrieb im Plangebiet zugeordnet und in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; die vertriebenen Waren müssen in einem funktionalen Zusammenhang mit der auf dem Grundstück ausgeübten Produktion stehen, das heißt, dass sie dort selbst hergestellt oder weiterverarbeitet werden,
- Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche, Abstandsflächen

- 2.3.1** Eine Ausbildung von Kellergeschossen ist im Plangebiet nicht zulässig. Derartige Geschosse können nur dann ausnahmsweise zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass von diesen keine nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser bzw. auf Dritte (Rückstau, Aufstau etc.) ausgehen.

2.3.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

2.3.3 Die gesetzlichen Abstandsflächenvorschriften nach Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) bleiben von den Festsetzungen dieses Bebauungsplanes unberührt und sind damit unabhängig von den festgesetzten Baugrenzen und Höhenbeschränkungen baulicher Anlagen zu beachten.

2.4 Höhenlage, Bezugspunkte

2.4.1 Die Oberkante der Erdgeschossfertigfußböden (EG-FFH) der Gebäude im Plangebiet darf die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Höhe über Normalhöhennull (NHN) um maximal 0,30 m überschreiten.

2.4.2 Die Wandhöhen (WH) bzw. Gebäudeoberkanten (OK), gemessen von der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (EG-FFH) bis zum Schnittpunkt Außenkante Außenwand mit Oberkante Dachhaut (WH) bzw. bis zum oberen Abschluss des Gebäudes (OK), dürfen die in der Nutzungsschablone in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Werte nicht überschreiten.

2.4.3 Sonnenkollektoren zur Warmwassererzeugung und Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung sind in die Dachflächen zu integrieren oder auf den Dachflächen parallel zu diesen umzusetzen („Auf-Dach-Anlagen“). Eine Überschreitung der zulässigen Wandhöhen (WH) bzw. zulässigen Gebäudeoberkanten (OK) ist durch diese Anlagen nicht zulässig.

2.4.4 Die festgesetzten Gebäudeoberkanten (OK) dürfen durch untergeordnete Dachaufbauten (Be- und Entlüftungseinrichtungen, Kamin, Oberlicht etc.) um maximal 1,50 m überschritten werden.

2.5 Gestaltung

2.5.1 Die Gebäude im Plangebiet müssen verputzt oder mit Holzverschalung ausgebildet werden.

2.5.2 Die Dächer der Gebäude im Plangebiet sind als flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung von mindestens 20° bis maximal 23° auszubilden.

2.5.3 Lagerhallen müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen hin mit Außenwänden versehen werden.

2.5.4 Standplätze für Abfall- und Wertstoffbehälter sind in die Gebäude zu integrieren oder so einzuhausen bzw. mit begrünter, pergolenähnlichen Einhausungen aus Stahl/Holz zu versehen, dass die Abfall- und Wertstoffbehälter von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sind.

2.5.5 Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind unterirdisch zu führen. Oberirdische Öl- und/oder Gasbehälter sind unzulässig.

2.6 Einfriedungen, Geländeänderungen

- 2.6.1** Die Höhe der Einfriedung der privaten Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Verkehrs-/Grünflächen darf 1,50 m über Hinterkante des anliegenden Straßenraumes bzw. der natürlich anstehenden Geländeoberkante nicht überschreiten. Bei der Errichtung von Zäunen ist mindestens 15 cm von der anstehenden Geländeoberkante abzurücken. Sockel sind nicht zulässig.
- 2.6.2** Die Einfriedungen sind aus senkrechten Holzlattenzäunen, Stab- / Metallgitterzäunen (ohne Einflechtungen) oder als Heckenabgrenzung herzustellen.
- 2.6.3** Wenn Betriebsflächen und Betriebe aus sicherheitstechnischen Gründen besser geschützt werden müssen, sind Stab- / Metallgitterzäune (ohne Einflechtungen) bis 2,0 m Höhe zulässig, wenn diese mit standortheimischen Gehölzen hinterpflanzt bzw. mit Kletterpflanzen begrünt werden.
- 2.6.4** Veränderungen der Geländeoberfläche durch Abgrabungen bzw. Aufschüttungen sind im Bereich des Plangebietes bis zu einer Tiefe bzw. Höhe von maximal 1,50 m zulässig. Bezugspunkt hierbei ist das auf dem Baufeld natürlich anstehende Geländeniveau.

2.7 Stellplätze und Nebenanlagen

- 2.7.1** Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind die Parkplätze und Stellplätze für die zu erwartende Anzahl von Bewohnern, Beschäftigten und Besuchern auf den privaten Grundstücksflächen zu errichten. Garagen und Carports sind nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.7.2** Die für eine gewerbliche Nutzung erforderlichen Umschlagplätze für Be- und Endladetätigkeiten sowie zugehörigen Wendeflächen etc. sind vollständig auf den jeweiligen privaten Grundstücksflächen einzurichten.
- 2.7.3** Sonstige Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, wobei mit diesen Nebengebäuden ein Abstand von mindestens 1,5 m zum äußersten Rand des öffentlichen Straßenraumes (Hinterkante Fahrbahn bzw. Hinterkante Fuß-/Radweg) einzuhalten ist.

2.8 Grünordnung

Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

- 2.8.1** Im Plangebiet ist auf den privaten Grundstücken je angefangene 700 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Exotisch wirkende Hecken, insbesondere Thujahecken als Formhecken, sind als Abgrenzung zu öffentlichen Flächen nicht

zulässig. Die in der Planzeichnung (Teil A) auf der privaten Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes dargestellten Bäume können hierbei angerechnet werden.

2.8.2 Auf der privaten Grünfläche am südlichen Rand des Plangebietes sind mindestens die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Bäume als standortgerechte Laubbäume gemäß Artenliste a) zu pflanzen. Die verbleibende private Grünfläche ist als artenreiche, extensive Wiesenfläche zu entwickeln. Diese Fläche ist maximal 2mal pro Jahr zu mähen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und ein 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen. Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist nicht zulässig

2.8.3 Ebenerdige, private Stellplätze sind mit Bäumen zu gliedern. Je 5 oberirdische Stellplätze ist dabei zusätzlich zu den Vorgaben unter Kapitel 2.8.1 mindestens ein Laubbaum gemäß Artenliste a) zu pflanzen.

2.8.4 Für die textlich festgesetzten Anpflanzungen sind die folgenden Angaben zu Artenauswahl, Pflanzqualität, Sicherung des Bodenstandraumes und Erhaltung der Pflanzung zu beachten.

Artenliste für Gehölzpflanzungen

a) Bäume

^{*)} Feld-Ahorn	Acer campestre
^{*)} Berg-Ahorn	Acer pseudoplatanus
Spitz-Ahorn	Acer platanoides
Schwarz-Erle	Alnus incana
^{*)} Birke	Betula spec.
^{*)} Hainbuche	Carpinus betulus
Silber-Pappel	Populus alba
Schwarz-Pappel	Populus nigra
Zitter-Pappel	Populus tremula
^{*)} Stiel-Eiche	Quercus robur
Silber-Weide	Salix alba
^{*)} Sal-Weide	Salix caprea
Grau-Weide	Salix cinerea
Bruch-Weide	Salix fragilis
Reif-Weide	Salix daphnoides
Kopf-Weide	Salix viminalis
Purpur-Weide	Salix purpurea
^{*)} Winter-Linde	Tilia cordata
^{*)} Sommer-Linde	Tilia platyphyllos
Berg-Ulme	Ulmus glabra

Obstgehölze als Hochstamm

^{*)} für öffentliches Straßenbegleitgrün geeignete Arten

b) Sträucher

Waldrebe	Clematis vitalba
Kornelkirsche	Cornus mas
Roter Hartriegel	Cornus sanguinea
Haselnuss	Corylus avellana
Weißdorn	Crataegus monogyna
Efeu	Hedera helix
Liguster	Ligustrum vulgare
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Schlehe	Prunus spinosa
Kreuzdorn	Rhamnus cathartica
Alpen-Johannisbeere	Ribes alpinum
Stachelbeere	Ribes grossularia
Schwarze Johannisbeere	Ribes nigrum
Hunds-Rose	Rosa canina
Wein-Rose	Rosa rubiginosa
Purpur-Weide	Salix purpurea
Korb-Weide	Salix viminalis
Schwarzer Holunder	Sambucus nigra
Roter Holunder	Sambucus racemosa
Wolliger Schneeball	Viburnum lantana
Gemeiner Schneeball	Viburnum opulus

Mindestqualitäten zum Zeitpunkt der Pflanzung

a) *Bäume*:

Hochstämme oder Stammbüsche, 3- bis 4-mal verpflanzt,
Stammumfang (STU) 14 - 16 cm;
bei straßenbegleitender Bepflanzung als Alleebaum (Gütebestimmung
FLL) ausschließlich Bäume mit geradem, durchgehendem Leittrieb aus
extra weitem Stand

b) *Sträucher*:

2-mal verpflanzt, ohne Ballen, Höhe mind. 60 - 80 cm.

Sicherstellung des Standraumes von Bäumen

Die Pflanzbarkeit von Gehölzen muss auch bei der Sicherstellung der Lei-
tungsfreiheit gewährleistet sein.

Ausführungszeitpunkt der Pflanzung

Die innere Durchgrünung auf den privaten Grundstücksflächen ist spätestens
eine Pflanzperiode nach Beginn der Nutzungsaufnahme neuer Gebäude um-
zusetzen.

Erhaltung und Pflege der Pflanzungen

Sämtliche Pflanzungen, sind vom Grundstückseigentümer im Wuchs zu för-
dern, zu pflegen und vor Zerstörung zu schützen. Ausgefallene Pflanzen sind

artgleich mit den in Kapitel 2.8.3. aufgeführten Mindestqualitäten zu ersetzen. Bäume sind bis zur Ausbildung eines gleichmäßigen Kronenaufbaues gegebenenfalls mit einem Erziehungsschnitt zu versehen, anschließend ist im Rahmen der Unterhaltungspflege nur noch in Zeitabständen von 5 - 10 Jahren das Totholz zu entfernen.

Sträucher sind bedarfsorientiert ca. alle 10 - 15 Jahre während der Vegetationsruhe sukzessive zur Verjüngung auf den Stock zu setzen bzw. zurückzunehmen.

2.8.5 Nicht überbaute Flächen

Sämtliche Grundstücksflächen, die nicht durch Gebäude, Nebenanlagen, Stellplatzflächen und Zufahrten, Lagerflächen etc. in Anspruch genommen werden, sind als bodenschlüssige, wasseraufnahmefähige Grünfläche zu gestalten. Eine Verwendung künstlicher Gestaltungselemente oder Belagsflächen (Kunstrasen, Kunstpflanzen etc.) sowie eine Anlage von geschotterten Stein-/Vorgärten ist hierbei unzulässig.

2.8.6 Wasserversickerung

Pflanzflächen sind so anzuordnen und zu gestalten, dass sie eine breitflächige Versickerung von unverschmutztem Oberflächenwasser über die belebte Bodenzone ermöglichen.

2.8.7 Naturschutzrechtliche Minimierungs-/Vermeidungsmaßnahmen

Im Bereich des in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten arten- und strukturreichen Dauergrünlandes außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und im Bereich der festgesetzten privaten Grünfläche ist die Anlage von Baustelleneinrichtungsflächen unzulässig. Zudem darf auf diesen Flächen auch keine Lagerung von Material und Maschinen erfolgen sowie kein Aushub eingebaut werden.

2.8.8 Naturschutzrechtlicher Ausgleich

In Folge der mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft sind neben den für das Plangebiet vorgesehenen Regelungen hinsichtlich der grünordnerischen Gestaltung der privaten und öffentlichen Flächen, zusätzliche Maßnahmen zur Verbesserung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes erforderlich.

Insgesamt ist für den Eingriff infolge der geplanten baulichen Entwicklung des Plangebietes ein Ausgleichsbedarf von mindestens 7.614 Wertpunkten nötig. Dieser naturschutzrechtliche Ausgleich kann nicht innerhalb des Plangebietes realisiert werden. Daher wird als Ausgleich für die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft eine mindestens 1.525 m² umfassende Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, ökologisch aufgewertet und dem Bebauungsplan

„Oberzollhaus - Schmiedenschache“ planungsrechtlich verbindlich zugeordnet (Teilplan 2).

Maßnahmen auf externer Ausgleichsfläche (Teilfläche aus Grundstück Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg; Teilplan 1):

Als externe Ausgleichsfläche ist eine mindestens 1.525 m² große Teilfläche des Grundstückes Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, durch folgende Maßnahmen naturschutzfachlich aufzuwerten:

- Entwicklung eines mindestens 8 bis 10 m breiten, artenreichen Saum- und Staudenflurbereiches frischer bis mäßig trockener Standorte als Übergang zu den auf der Fläche bereits vorhandenen linearen Gehölzstrukturen. Dieser Streifen ist alle 2 Jahre ab September zu mähen, wobei das Mähgut verzögert abzuräumen ist. Alternativ ist auch eine jährliche Rotationsmahd ab September von 50 % des Saumes möglich.
- Entwicklung einer artenreichen, extensiven Wiesenfläche im verbleibenden westlichen, zur Gemeindestraße orientierten Teil der Ausgleichsfläche durch eine 3-jährige Aushagerung. Im Anschluss daran ist jährlich eine 2-schürige Mahd mit Balkenmäher durchzuführen, wobei der 1. Schnitt ab dem 15.06. und der 2. Schnitt ab August erfolgen muss. Das Mähgut ist verzögert abzuräumen.
- Der Einsatz von Pflanzenschutz- und Düngemitteln ist auf der gesamten Ausgleichsfläche unzulässig.

Die Maßnahmen auf der in Teilplan 2 in der Planzeichnung (Teil A) als „Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gekennzeichneten Teilfläche der externen Ausgleichsfläche Flur Nr. 3269, Gemarkung Mittelberg, sind spätestens eine Pflanzperiode nach erfolgter Rechtskraft des Bebauungsplanes „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ umzusetzen.

2.9 Immissionsschutz

- 2.9.1** Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm der Füssener Straße (St 2520)
- Im Plangebiet sind alle Fenster von Ruhe- und Aufenthaltsräumen (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden als Schallschutz-Fenster zu errichten. Die Ermittlung der Schallschutzfenster-Klasse hat nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ zu erfolgen.
 - An den in der Planzeichnung (Teil A) entsprechend gekennzeichneten Fassaden sind sämtliche Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büroräume, Schlafzimmer, Kinderzimmer) mit aktiven Lüftungstechnischen Anlagen zu versehen, die einen zum Zwecke der Gesundheit, Beheizung und gesundes Wohnen erforderlichen Mindestluftwechsel sicherstellen.
 - Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z. B. Büroräume,

Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

2.9.2 Gewerbliche Emissionen

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebietsflächen mit reduzierten Emissionen (GE_{red}) sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} (58 dB(A)/m² tags und 43 dB(A)/m² nachts) nach der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ nicht überschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq L_{EK} - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt. Die Berechnung von ΔL_j erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 4.5.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen der DIN 45691, 2006-12.

Mit Vorlage eines Bauantrages ist unaufgefordert ein Nachweis vorzulegen, aus dem die Einhaltung der o. a. Anforderungen hervorgeht.

Für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Bebauungsplangebietes gelten nach dem Stand der Technik die Anforderungen der TA Lärm, Ausgabe 2017. Deren Einhaltung ist zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen eines Bauvorhabens nachzuweisen.

2.9.3 Erschütterungsschutz

Gebäude im Umkreis bis zu 40 m zur südöstlich benachbarten Bahnlinie sind so zu errichten, dass die Anforderungen der DIN 4150 „Erschütterungen im Bauwesen - Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden“ und „Teil 3: Einwirkungen auf baulichen Anlagen“ eingehalten werden. Der Nachweis ist zusammen mit den Baugenehmigungsunterlagen über ein Gutachten zu belegen.

2.10 Werbeanlagen

2.10.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur unterhalb der Traufe bzw. Attika zulässig, wobei die Werbeanlagen insgesamt eine Fläche von 5 % der jeweiligen Gebäudefassade nicht überschreiten dürfen. Die Buchstaben-größe darf 70 cm nicht überschreiten.

2.10.2 Das großflächige Anstreichen, Beschriften und Bekleben von Fensterflächen (d. h. mehr als ein Drittel der jeweiligen Fensterfläche) sowie das

Verschließen durch Platten ist unzulässig.

2.10.3 Blinkende und sich bewegende Werbeanlagen, Leuchtkästen, Leuchtprojektionen und Skybeamer oder ähnliches sind im Plangebiet unzulässig.

2.10.4 Im Bereich der Grundstückszufahrt zu den privaten Grundstücksflächen ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen eine freistehende Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsfläche von 3,0 m² und einer maximalen Höhe von 3,0 m zulässig. Darüber hinaus sind keine weiteren freistehenden Werbeanlagen auf den privaten Grundstücksflächen zulässig.

2.11 Niederschlagswasserbeseitigung

Bei mindestens 2/3 der nachzuweisenden Stellplätze sowie allen darüber hinaus umzusetzenden Stellplätzen sind für die Oberflächenbefestigung und deren Tragschichten nur Materialien mit einem Abflussbeiwert kleiner oder gleich 0,7 zu verwenden, wie z. B. Pflasterung mit mindestens 30 % Fugenanteil, wasser- und luftdurchlässige Betonsteine, Rasengittersteine, Rasenschotter, wassergebundene Decke.

2.12 Sichtdreiecke

Im Bereich der Einmündung der Grundstückszufahrt in die Staatsstraße St 2520 sind die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sichtdreiecke von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, auch Anpflanzungen (insbesondere Bäume), mit einer Höhe von mehr als 0,80 m über der anliegenden Fahrbahnhinterkante der Staatsstraße freizuhalten.

3. Schlussbestimmungen

3.1 Ordnungswidrigkeiten

Mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € kann belegt werden, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften in dieser Satzung zuwiderhandelt (Art. 79 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BayBO).

3.2 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft.

4. Hinweise durch Text und nachrichtliche Übernahmen

4.1 Freiflächengestaltungsplan

Im Rahmen des nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens bzw. Genehmigungsfreistellungsverfahrens ist für jedes einzelne Bauvorhaben ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan aufzustellen. Der Freiflächengestaltungsplan ist frühzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

4.2 Abwehrender Brandschutz

Die Zufahrten sind nach den „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ - Fassung Februar 2007 herzustellen.

Die Löschwasserversorgung ist nach dem Regelwerk der DVGW Arbeitsblatt W 405 zu ermitteln. Als Hydranten sind Überflurhydranten DN 100 vorzusehen. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten 150 m nicht überschreiten.

Sollten einzelne Betriebe aufgrund der Brandlasten die Löschwasser-versorgung aus der öffentlichen Wasserversorgung überschreiten, so sind sie darauf hinzuweisen, für den Objektschutz selbstständig genügend Löschwasser (z. B. Zisterne) vorzuhalten. Beim Erstellen von einzelnen Betrieben ist je nach Nutzung an weitere Forderungen zu denken (z. B. Löschwasserrückhaltevorrichtungen).

4.3 Denkmalschutz

Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung eines Vorhabens zu Tage treten, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG). Alle Beobachtungen und Funde (auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben aus Keramik oder Glas und Knochen) müssen unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitgeteilt werden.

4.4 Altlasten, schädliche Bodenveränderungen

Bei Erdarbeiten ist generell darauf zu achten, ob evtl. künstliche Auffüllungen, Altablagerungen o. Ä. angetroffen werden. In diesem Fall sind die Arbeiten sofort einzustellen und die Bodenschutzbehörde beim Landratsamt Oberallgäu zu verständigen, welche die weiteren Schritte in die Wege leitet.

Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Kreisverwaltungsbehörde) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gemäß Art. 1, 12

Abs. 2 BayBodSchG).

Schadstoffbelasteter Boden und Aushub ist entsprechend der abfall- und bodenschutzrechtlichen Vorschriften ordnungsgemäß und schadlos zu entsorgen, entsprechende Nachweise sind zu führen und dem Landratsamt Oberallgäu auf Verlangen vorzulegen.

4.5 Bodenschutz, vorsorgender Bodenschutz

Bei Erd- und Tiefbauarbeiten sind zum Schutz des Bodens vor physikalischen und stofflichen Beeinträchtigungen sowie zur Verwertung des Bodenmaterials die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 (2023-10) zu berücksichtigen.

Das Befahren von Boden ist bei ungünstigen Boden-, Witterungsverhältnissen und Wassergehalten möglichst zu vermeiden. Ansonsten sind Schutzmaßnahmen entsprechend DIN 18915 zu treffen.

Hinsichtlich des Bodenschutzes ist Mutterboden nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) und geeigneter Unterboden sind möglichst nach den Vorgaben des § 12 BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung) zu verwerten.

Um Schwierigkeiten bei der späteren Entsorgung des Bodenaushubes zu vermeiden, wird den Bauherren angeraten im Vorfeld der Baumaßnahme eine Überprüfung der Vermeidbarkeit bzw. ein Verwertungskonzept durch ein geeignetes Fachbüro durchführen zu lassen. Auf die Pflicht der Einhaltung der Abfallhierarchie auch beim Bodenaushub nach § 6 KrWG (Kreislaufwirtschaftsgesetz) wird ausdrücklich hingewiesen.

Aufgrund der Nähe zur St 2520 und zur Bahnlinie Pfronten - Kempten ist gerade in den Randbereichen der Flächen evtl. mit erhöhten Schadstoffgehalten im Bodenaushub zu rechnen. Eine grundsätzliche Unbedenklichkeit des Aushubmaterials in Anlehnung an die DIN 19731 liegt in den Randbereichen somit nicht vor.

4.6 Bauwasserhaltungen, wild abfließende Wasser und Niederschlagswasser

Sofern durch zu Tage tretendes Grund- und Schichtenwasser Bauwasserhaltungen erforderlich werden sollten, ist hierfür eine wasserrechtliche Erlaubnis des Landratsamtes Oberallgäu erforderlich.

Infolge der Geländeneigung kann es bei Starkniederschlägen durch wild abfließendes Wasser zu Beeinträchtigungen kommen. Bei der nachfolgenden Objektplanung ist deshalb auf die Gefahr von wild abfließendem Wasser bei lokalem Starkniederschlag zu achten.

Gebäude sind auch abseits von oberirdischen Gewässern vielfältigen

Gefahren durch Wasser (Starkregen, Sturzfluten, hohe Grundwasserstände) ausgesetzt. So können überall Überflutungen der Straßen bei Starkregenernissen oder in Hanglagen Sturzfluten durch lokale Unwetterereignisse auftreten. Bei urbanen Sturzfluten sind keine nennenswerten Vorwarnzeiten möglich.

Unabhängig von der Gewässernähe oder den bisher bekannten Grundwasserständen, wird den Bauherren empfohlen die Gebäude mit einem wasserdichten und auftriebssicheren Untergeschoss (Keller etc.) auszuführen. Das bedeutet auch, dass z. B. alle Leitungs- und Rohrdurchführungen dicht sein müssen. Besonderes Augenmerk ist zudem auf eine geeignete Planung und Ausführung von Kellerabgängen, Kellerfenstern und Lichtschächten, sowie Haus- und Terrasseneingängen zu legen. Eventuell vorgesehene Tiefgaragenabfahrten etc. sind so auszubilden, dass die Tiefgarage und der Keller (Untergeschoss) nicht durch Starkregen oder hohe Grundwasserstände geflutet werden können. Öffnungen in Gebäuden sollen grundsätzlich so gestaltet werden, dass wild abfließendes Wasser nicht eindringen kann.

Für die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer (Grundwasser bzw. Oberflächengewässer) ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Hier ist vom Bauherrn mit den entsprechenden Unterlagen beim Landratsamt Oberallgäu eine wasserrechtliche Erlaubnis bzw. bei vorhandener Erlaubnis eine Erweiterung des Erlaubnisumfangs zu beantragen.

Es wird darauf hingewiesen, dass auftretendes Oberflächenwasser, Wasser aus Drainagen sowie Niederschlagswasser nicht in die Verbandskanäle des Wasserverbandes Oberzollhaus eingeleitet werden darf. Die entsprechenden Kanalkapazitäten sind hierfür nicht ausreichend. Eine eventuell notwendige wasserrechtliche Erlaubnis für die Einleitung der vorgenannten Wasser obliegt der Verantwortung des jeweiligen Bauherrn und ist von diesem zu beantragen, beizustellen und zu unterhalten.

4.7 Landwirtschaftliche Emissionen

Die Erwerber, Besitzer, Bebauer und Mieter der Grundstücke im Planbereich haben die landwirtschaftlichen Emissionen (Lärm-, Geruchs- und Staubeinwirkungen) die bei ordnungsmäßiger Bewirtschaftung von umliegenden, landwirtschaftlich genutzten Grundstücken bzw. landwirtschaftlichen Betriebsstellen auftreten können, zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen. Hierbei wird insbesondere darauf hingewiesen, dass auch mit zeitweiser Lärmbelästigung (Verkehrslärm aus landwirtschaftlichem Fahrverkehr infolge von Pflege-, Dünge-, Erntearbeiten; Kuhglocken etc.) auch vor 06:00 Uhr morgens bzw. nach 22:00 Uhr sowie an Wochenende zu rechnen ist.

4.8 Abstände und sonstige Hinweise zu Staatsstraße

Gemäß Richtlinie für passive Schutzeinrichtungen an Straßen (RPS) sind Neupflanzungen von Hochstämmen (Umfang größer 25 cm) nur mit einem

Mindestabstand von 8,0 Meter vom Fahrbahnrand zugelassen. Neupflanzungen sind so anzulegen und zu pflegen, dass erforderliche Sichtdreiecke ständig erhalten bleiben.

Über die bestehende Zufahrt hinaus, darf zur Staatsstraße keine weitere, neue Zufahrt angelegt werden. Dies gilt auch für die Dauer der Bauarbeiten.

Für Pkw und Lkw ist auf den privaten Grundstücksflächen eine ausreichend große Wendemöglichkeit etc. anzulegen und stets freizuhalten, um von der Staatsstraße entsprechend § 10 StVO ein- und ausfahren zu können.

Grenzsteine am Straßengrundstück dürfen nicht beseitigt oder überschüttet werden. Zudem dürfen den betroffenen Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Der seitliche Abfluss des Oberflächenwassers vom Straßengrundstück darf nicht verändert oder behindert werden.

4.9 Abstände von Bepflanzungen

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Nutzung benachbarter Grundstücke sind bei der Umsetzung von Pflanzmaßnahmen die allgemein gültigen Vorgaben zu Grenzabständen von Pflanzen zu beachten.

4.10 Photovoltaikanlagen auf Dachflächen

Die in Art. 44a BayBO aufgeführte Vorgabe „Anlagen in angemessener Auslegung zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie auf hierfür geeigneten Dachflächen zu errichten und zu betreiben“, ist im Rahmen des nachfolgenden Vollzugs des Bebauungsplanes durch die künftigen Bauherren zu berücksichtigen. Demnach ist mindestens ein Anteil von 1/3 der Dachflächen neuer Gebäude mit Anlagen zur Erzeugung von Strom aus solarer Strahlungsenergie (Photovoltaikanlagen) auszuführen.

4.11 Hinweise zur Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnbetriebes

Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) über eventuell vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen. Treten unvermutete, in den Plänen nicht angegebenen Kabel und Leitungen auf, dann ist umgehend die DB InfraGO AG bzw. die DB AG zu informieren. Auf Strafbarkeit nach StGB §§ 315, 316 b) und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird ausdrücklich hingewiesen.

Es wird hiermit auf § 64 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebseinrichtungen

oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen, Schranken oder sonstige Sicherungseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrthindernisse zu bereiten oder andere betriebsstörende oder betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.

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 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. Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.

Mitarbeiter des DB Konzerns und beauftragte Dritte haben ein jederzeitiges Wege- / Zufahrts- und Betretungsrecht der Bahnbetriebsanlagen auch während der Bauarbeiten.

Eine Erlaubniskarte für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. ist gemäß DB Konzernrichtlinie 135.0201 bei der DB InfraGO AG zu beantragen.

DB InfraGO AG, Eicher Straße 35, 87435 Kempten, Herr Burkhard Thiele, I.IA-S-N-AUG-IF, Tel.: 0831 52 611 550, Mobil: 0160 974 51 407 bzw. Mail: burkhard.thiele@deutschebahn.com.

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. Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen bei nicht elektrifizierten Strecken ein Abstand von 5 m zum Gleisbereich einzuhalten.

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.

Wenn Sicherheitsabstände zu Bahnbetriebsanlagen unterschritten werden müssen, sind nach Art der jeweiligen Gefährdung geeignete Maßnahmen mit der DB InfraGO AG abzustimmen und zu vereinbaren. Die erforderlichen Nachweise und Planungen sind vorher zur Prüfung der DB InfraGO AG vorzulegen. Die DB InfraGO AG legt die Schutzmaßnahmen und mögliche Standsicherheitsnachweise für Bauwerke fest, die dann bindend zu beachten sind.

Der Bauherr ist angehalten, das Grundstück im Interesse der öffentlichen Sicherheit und auch im Interesse der Sicherheit der auf seinem Grundstück

verkehrenden Personen und Fahrzeuge derart einzufrieden, dass ein gewolltes oder ungewolltes Betreten und Befahren von Bahngelände oder sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen verhindert wird. Die Einfriedungen zur Bahneigentumsgrenze hin sind so zu verankern, dass sie nicht umgeworfen werden können (Sturm, Vandalismus usw.). Ggf. ist eine Bahnerdung gemäß VDE-Richtlinien vorzusehen.

Die Einfriedung ist vom Bauherrn bzw. seinen Rechtsnachfolgern laufend instand zu halten und ggf. zu erneuern. Die anfallenden Kosten gehen zu Lasten des Bauherrn bzw. seiner Rechtsnachfolger.

Die Bauherrn haben zu gewährleisten, dass von Kunden / Besuchern der Betriebe keine Gefährdung des Eisenbahnbetriebes ausgeht oder DB Anlagen beeinträchtigt werden.

Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.

Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.

Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB InfraGO AG, Herr Ranzinger, I.IFD-S, Tel.: 015237409612, Mail: marius.ranzinger@deutschebahn.com, Richelstr. 1, 80634 München, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

Die Sicht auf Signale und Signalanlagen muss gemäß den geltenden Richtlinien ständig - auch während der Bauphasen - uneingeschränkt gewährleistet sein.

Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von $\geq 5,0$ m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.

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 InfraGO AG und dem Eisenbahn-Bundesamt (EBA) ausgeführt werden.

Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen Grabungs-/Ramarbeiten zur Baugrubensicherung (auch außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten) nur unter ständiger Beobachtung des Gleises durch einen Bauüberwacher Bahn erfolgen. Es wird darauf hingewiesen, dass der bahnzugelassene Bauüberwacher Bahn rechtzeitig am externen Markt einzukaufen ist. Die bahneigene Bauüberwachung der DB InfraGO AG 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.

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass Setzungen, auch im Millimeterbereich, im Bereich der Gleisanlagen unzulässig sind. Durch die Maßnahmen entstehende Gleislagefehler sind auf Kosten des Verursachers maschinell zu beseitigen.

Bei Abbrucharbeiten ist die Staubentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken. Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Staubemissionen gearbeitet werden, so ist in jedem Fall eine Lenkung des Wasserstrahls auf die Bahnanlage auszuschließen. Es muss in jedem Fall dafür gesorgt werden, dass keine Teile der Abbruchmassen auf die Bahnanlage (Gleisbereich) gelangen können (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).

Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Brandschutzabstände nach Maßgaben der BayBO aus bahntechnischen und sicherheitsrelevanten Gründen nicht übernommen werden. Ergänzend wird vorsorglich noch darauf hingewiesen, dass Brandlasten grundsätzlich nicht übernommen werden können bzw. aus bahntechnischen Gründen abzulehnen sind (z.B. Brandgefahr von Zügen oder Güterwagen mit brennbaren Stoffen, Brandsicherheitskonzepte etc.).

Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden, es sei denn, es wird aufgrund vorübergehender Inanspruchnahme von Bahngrund ein Mietvertrag abgeschlossen (Baustelleneinrichtungsfläche).

Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Bei Aufschüttungen von Baumaterial sind die Schutzabstände zu spannungsführenden Teilen einzuhalten.

Dach-, Oberflächen-, Oberwasser und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.

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

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

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

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB Konzernrichtlinie (Ril) 882 „Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten. Der Großteil des Regelwerks beschäftigt sich mit verschiedenen Aspekten zu Bepflanzungen an Bahnstrecken. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. 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.

Auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers wird hingewiesen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebs und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die DB AG vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen im öffentlichen Interesse zu gewähren. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen (insbesondere Bahndamm, Kabel- und Leitungsanlagen, Signale, Oberleitungsmasten, Gleise etc.) sind stets zu gewährleisten. 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.

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.

Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen“ (EiTB) zu beachten.

Auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn wird hingewiesen. 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.

Der Bauherr hat in seinem eigenen Interesse dafür zu sorgen, dass seine Auftragnehmer bzw. die den Bau ausführenden Personen über die vorgenannten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.

Die Richtlinien der DB (Druckausgaben und CD-ROMs) sind kostenpflichtig über den „Kundenservice für Regelwerke, Formulare und Vorschriften“ unter der folgenden Adresse erhältlich:

DB Kommunikationstechnik GmbH
Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik,
Kriegsstraße 136,
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 / 938-5965, Fax: 069 / 265-57986
E-Mail: dzd-bestellservice@deutschebahn.com

4.12 Zugänglichkeit der im Bebauungsplan genannten Normblätter

Die der Planung zu Grunde liegenden speziellen Vorschriften und Regelwerke (insbesondere Erlasse, DIN-Vorschriften und Merkblätter) sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert hinterlegt. Sie sind bei der Beuth-Verlag GmbH, Burggrafestraße 6 in 10787 Berlin zu beziehen.

Die der Planung zu Grunde liegenden kommunalen Vorschriften und Satzungen können in der Gemeindeverwaltung Oy-Mittelberg, bei der auch der Bebauungsplan „Oberzollhaus - Schmiedenschache“ zur Einsicht bereit liegt, nach telefonischer Voranmeldung kostenlos eingesehen werden.

4.13 Ergänzende Hinweise

Auch wenn die Planzeichnung auf einer digitalen (CAD) Katastergrundlage erstellt ist (hohe Genauigkeit) können sich im Rahmen der Ausführungsplanung und / oder der späteren Einmessung Abweichungen ergeben (z. B. unterschiedliche Ausformung der Verkehrsflächen, unterschiedliche Grundstücksgößen etc.). Weder die Gemeinde Oy-Mittelberg noch das Planungsbüro übernehmen hierfür die Gewähr.

Oy-Mittelberg, 06. JUNI 2025



Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister



Siegel

Ausgefertigt, 06. JUNI 2025



Lucas Reisacher
Erster Bürgermeister



Siegel