



Gemeinde Ainring  
Landkreis Berchtesgadener Land

NEUAUFSTELLUNG  
DES BEBAUUNGSPLANES/  
GRÜNORDNUNGSPLANES  
"Am Bahnhof in Mitterfelden"  
nach § 13b BauGB

**D. Hinweise**

ohne Durchführung einer Umweltprüfung  
nach §2 Abs. 4 BauGB

Aufgestellt, den 27.02.2018  
geändert, den 07.05.2018  
zuletzt geändert, den \_\_.\_\_.\_\_\_\_

magg architekten

Partnerschaft mbB  
Flori Magg, Architekt + Stadtplaner  
Nikolaus Magg, Architekt  
Stephanie Magg, Architektin

Laufener Straße 55 83395 Freilassing  
info@maggarchitekten.de  
www.maggarchitekten.de  
Tel +49 (0)8654 63604 Fax +49 (0)8654 65529

# D. HINWEISE

Mit Inkrafttreten dieser Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird eine Teilfläche des alten Bebauungsplans "Bebauungsplanänderung Mitterfelden für Fl.Nr. 2197 2195 TL. FL." mit allen Änderungen innerhalb des Geltungsbereiches "Am Bahnhof" außer Kraft gesetzt.

## **1. Deutsche Bahn Immobilien**

### **Bahnstrecke 5740 Freilassing - Bad Reichenhall, 110 kV Bahnstromleitung**

#### **Allgemeine Hinweise**

##### Bauarbeiten in Bahnnähe

Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.

Alle einschlägigen Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt im Deutschen Patentamt (München) und können dort kostenlos eingesehen werden.

#### **Besondere Hinweise**

Die Baufenster III und V befinden sich innerhalb eines Schutzstreifens von 30m bezogen auf die Leitungsachse der 110-kVBahnstromleitung.

Pläne für alle Bauwerke innerhalb dieses Schutzstreifens müssen durch den jeweiligen Grundeigentümer der DB Energie zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden, dabei sind Angaben über NN-Höhen (z.B. für Fahrbahnoberkanten, Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, usw.) zwingend erforderlich.

(DB Energie GmbH, Bahnstromleitungen, Richelstraße 3, 80634 München, 089/178889-15)

Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranvereinbarung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist.

(DB Netz AG, Niederlassung Süd, Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel. 089/1308 72 708)

#### **Sicherheitsabstand zu stromführenden Teilen**

Gegenüber allen stromführenden Teilen der Bahnanlagen sind Sicherheitsabstände bzw. Sicherheitsvorkehrungen nach VDE 0115 Teil 3, OB-Richtlinie 997.02 und der GUV-R B 11 vorzusehen und einzuhalten.

#### **Standssicherheit der Oberleitungsmaste**

Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist der Bahn Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München, ein Standssicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Prüfstatiker vorzulegen.

#### **Sicherheitsabstand zur Oberleitung u. spannungsführenden Teilen**

Es ist ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.

#### **Sicherheitsmaßnahmen für Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung**

Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand  $\leq 4m$ ) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Preilleiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich ( $\approx 2,50m$ ) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.

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.

### **Kraneinsatz**

Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz 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 Netz AG, Niederlassung Süd, Immobilienmanagement I.NF-S(R), Richelstraße 1, 80634 München, Herr Prokop, Tel.: 089 11308 72 708, einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen.

### **Beleuchtungen/Werbehinweise**

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

### **Bepflanzung (Art und Abstand zu den Bahnanlagen)**

Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtraumprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m.

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

### **Immissionen der Bahn**

Die Bahn weist darauf hin, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahn-betrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Eventuell erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen.

### **Betreten/Befahren des Bahnbetriebsgeländes**

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.

## **2. Deutsche Bahn Energie**

### **Beschränkungen der Bauhöhen im Bereich des Schutzstreifens der Leitungsachse**

Innerhalb des Schutzstreifens (beidseits der Leitungsachse je 30 m) muss mit Beschränkungen der Bauhöhen von Bauwerken (wie z.B. Gebäude, Wege, Straßen, Brücken, Entwässerungs-, Sport, Freizeit-, Beleuchtungs-, Lärmschutz- Signal-, Werbe- Leitungs- und Bewässerungsanlagen sowie Lagerstätten, -halden usw.) gerechnet werden. Pläne für alle Bauwerke innerhalb des Schutzstreifens müssen uns deshalb durch den jeweiligen Grundeigentümer zur Überprüfung der Sicherheitsbelange vorgelegt werden. Für eine Spezifizierung der Einschränkungen sind Angaben über die geplanten Bauwerke hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung in Meter ü.NN (z.B. für Fahrbahnoberkanten,

Erdoberkanten, Gebäudeoberkanten, Endwuchshöhen, Anlagenhöhen usw.) zwingend erforderlich.

### **Feuerlöscharbeiten im Gefährdungsbereich**

Für Bauwerke innerhalb des o.a. Gefährdungsbereichs (je 16 m beidseits der Leitungsachse) ist die Zustimmung der für Feuerlöscharbeiten zuständigen Behörde gemäß aktueller DIN VDE 0132 erforderlich. Die Dacheindeckung für Gebäude muss in diesem Bereich der DIN 4102 Teil 7 entsprechen.

### **Schutz der Maste der Bahnstromleitung**

Die Standsicherheit der Maste muss gewahrt bleiben. Innerhalb eines Radius von 9 m um die jeweilige Mastmitte dürfen Abgrabungen, Aufschüttungen, Bohrungen, Lagerungen von Materialien, Bebauungen und Bepflanzungen nicht durchgeführt werden. Das sich daran anschließende Gelände darf höchstens mit einer Neigung von 1:1,5 abgetragen werden.

### **Bepflanzung im Planbereich**

Einer Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern kann innerhalb des Schutzstreifens (beidseits der Leitungsachse je 30 m) nur im Rahmen bestehender Dienstbarkeiten bzw. schuldrechtlicher Verträge zugestimmt werden. Die Endwuchshöhe der Pflanzungen darf daher - ausgehend vom bestehenden Geländeniveau - in der Regel 3,50 m nicht überschreiten.

Im Übrigen gelten die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0105 und DIN EN 50341 in der jeweils aktuellen Fassung.

### **Elektrische u. magnetische Felder durch die Bahnstromleitung**

Von Seiten Deutsche Bahn Energie wird darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe von Bahnstromleitungen mit Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf elektrische und magnetische Felder empfindlich reagierenden Geräten zu rechnen ist.

## **3. Wasserwirtschaftsamt Traunstein**

### **Grundwasserstand**

Der Grundwasserstand ist vom Bauwerber eigenverantwortlich zu ermitteln.

### **Niederschlagswasser**

Dachflächenwasser sowie Niederschlagswasser von privaten Hof- und Zufahrtsflächen sollte nach Möglichkeit auf den jeweiligen Grundstücken versickert werden. Dabei ist eine breitflächige Versickerung über eine belebte Oberbodenschicht anzustreben. Die Eignung des Untergrundes zur Versickerung nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik ist zu prüfen. Ist eine flächenhafte Versickerung über eine geeignete Oberbodenschicht nicht möglich, so ist eine linienhafte/ linienförmige Versickerung z.B. mittels Mulden-Rigolen und Rigolen vorzuziehen. Die Beseitigung des Niederschlagswassers über Sickerschächte ist grundsätzlich zu begründen und nur in Ausnahmefällen zulässig.

Der Versiegelung des Bodens ist entgegenzuwirken. Gering belastetes Niederschlagswasser sollte daher versickert werden (nach LfU Merkblatt Nr. 4.3/2 und DWA-Blatt M 153). Entsprechend sind Garagenzufahrten, Park- und Stellplätze, Terrassen etc. als befestigte Vegetationsflächen (z.B. Schotterrasen, Pflasterassen, Rasengittersteine) oder mit versickerungsfähiger Pflanzendecke auszuführen.

Wenn die Dacheindeckung aus Kupfer, Zink oder Blei besteht, ist eine Versickerung nur nach einer Vorbehandlung zulässig. Eine wasserrechtliche Genehmigung ist in solchen Fällen erforderlich. Dachflächenanteile mit diesen Materialien < 50m<sup>2</sup> sowie Dachrinnen und Fallrohre können vernachlässigt werden.

Es ist eigenverantwortlich zu prüfen, inwieweit bei der Beseitigung von Niederschlagswasser eine genehmigungsfreie Versickerung bzw. Gewässereinleitung vorliegt. Die Vorgaben der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) und der Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in oberirdische Gewässer (TRENOG) bzw. in das Grundwasser (TRENGW) sind einzuhalten.

Gegebenenfalls ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der Kreisverwaltungsbehörde mit entsprechenden Unterlagen zu beantragen. Bei der Beseitigung von Niederschlagswasser von Dach-, Hof- und Verkehrsflächen sind dann die Anforderungen der DWA-Blätter A 138, A 117 und M 153 einzuhalten.

Sofern zutreffend, wird empfohlen, Tiefgaragen und zugehörige Abfahrten in den Schmutzwasserkanal zu entwässern. Sofern durchlässige Flächenbeläge in Tiefgaragen Verwendung finden, sind hinsichtlich der Versickerung grundsätzlich die gleichen Anforderungen zu stellen wie bei oberirdischen Anlagen. Hierbei ist vor allem der erforderliche Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserstand zu beachten. Die genannten Vorgaben gelten entsprechend auch für die Entwässerung von öffentlichen Flächen.

#### **4. Amt für Landwirtschaft und Forsten**

##### **Landwirtschaftliche Emissionen**

Von den umliegenden landwirtschaftlich genutzten Flächen ausgehende Emissionen, insbesondere Geruch, Lärm, Staub und Erschütterungen, auch soweit sie über das übliche Maß hinausgehen, sind zu dulden, insbesondere auch dann, wenn landwirtschaftliche Arbeiten nach Feierabend, sowie an Sonn- und Feiertagen oder während der Nachtzeit vorgenommen werden.

#### **5. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege**

##### **Bodendenkmäler**

Bodendenkmäler die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes zutage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 DSchG und sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich anzuzeigen.

#### **6. Sonstiges**

##### **Freiflächenplanung**

Mit Einreichen der Genehmigungsunterlagen ist ein qualifizierter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

##### **Regenwassernutzung**

Auf die Möglichkeit, Regenwasser für die Gartenbewässerung oder in WC-Anlagen zu nutzen, wird ausdrücklich hingewiesen.

Bei den Gemeindewerken liegen dazu die erforderlichen Informationen auf.

##### **Einsicht in Normen**

Alle Normen und Richtlinien sind archivmäßig hinterlegt beim Deutschen Patentamt und können dort kostenlos eingesehen werden.