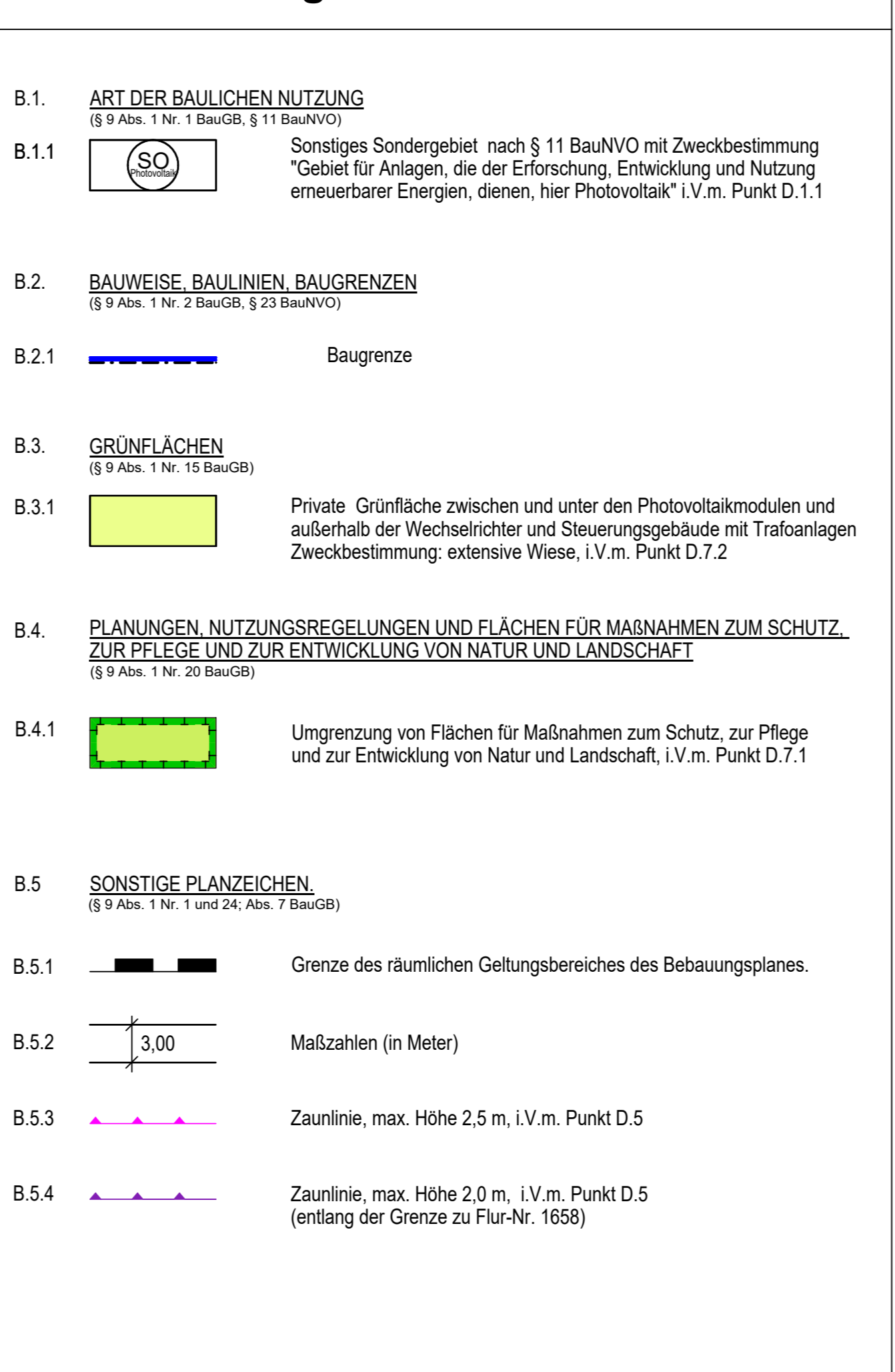


## A. Planzeichnung M 1:1.000

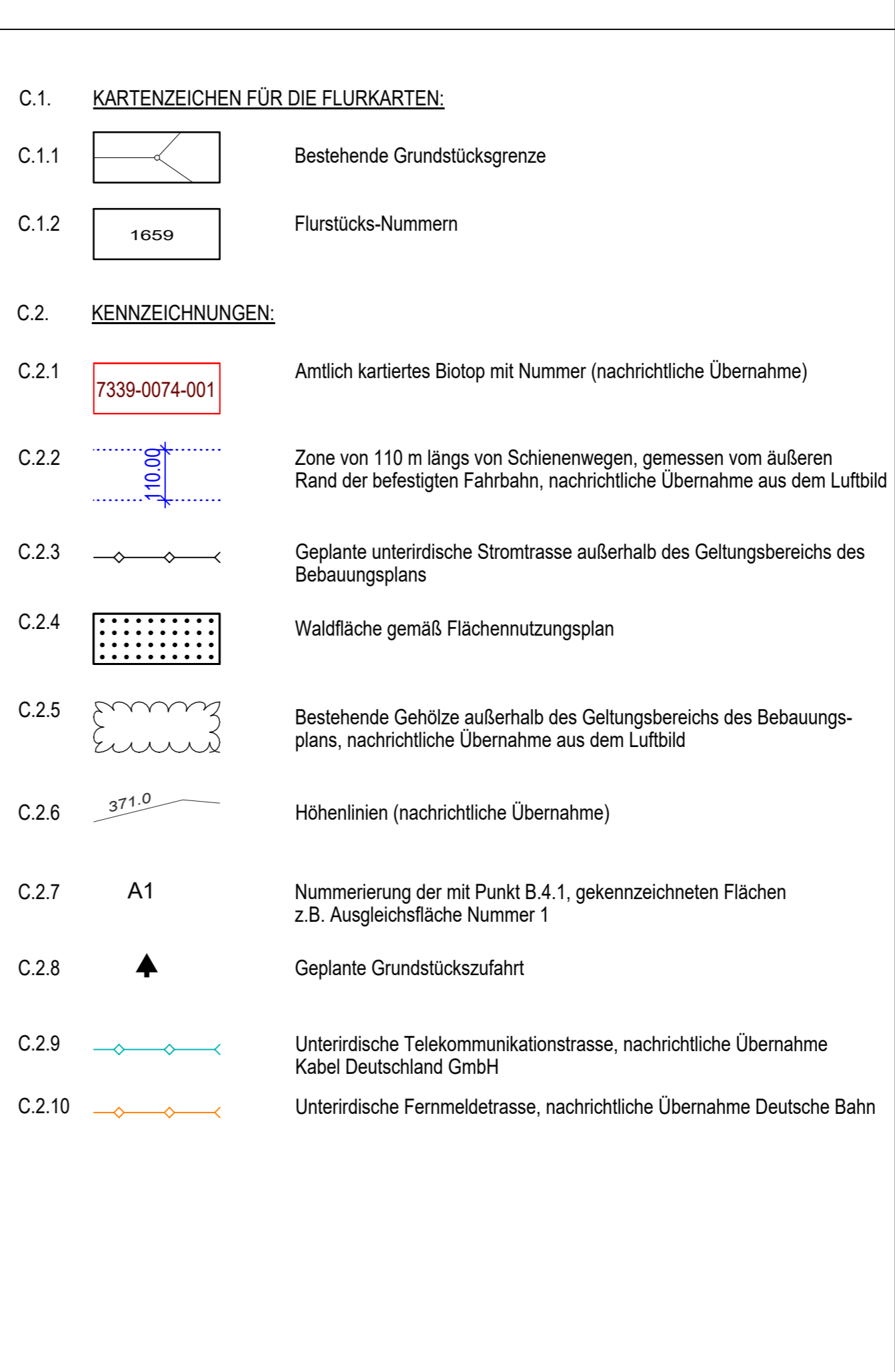


Planunterlagen:  
Als Planunterlage wurde die digitale Flurkarte der Marktgemeinde Essenbach Stand 2018 verwendet.  
Quellenvermerk: "Copyright Bayerische Vermessungsverwaltung 2018".

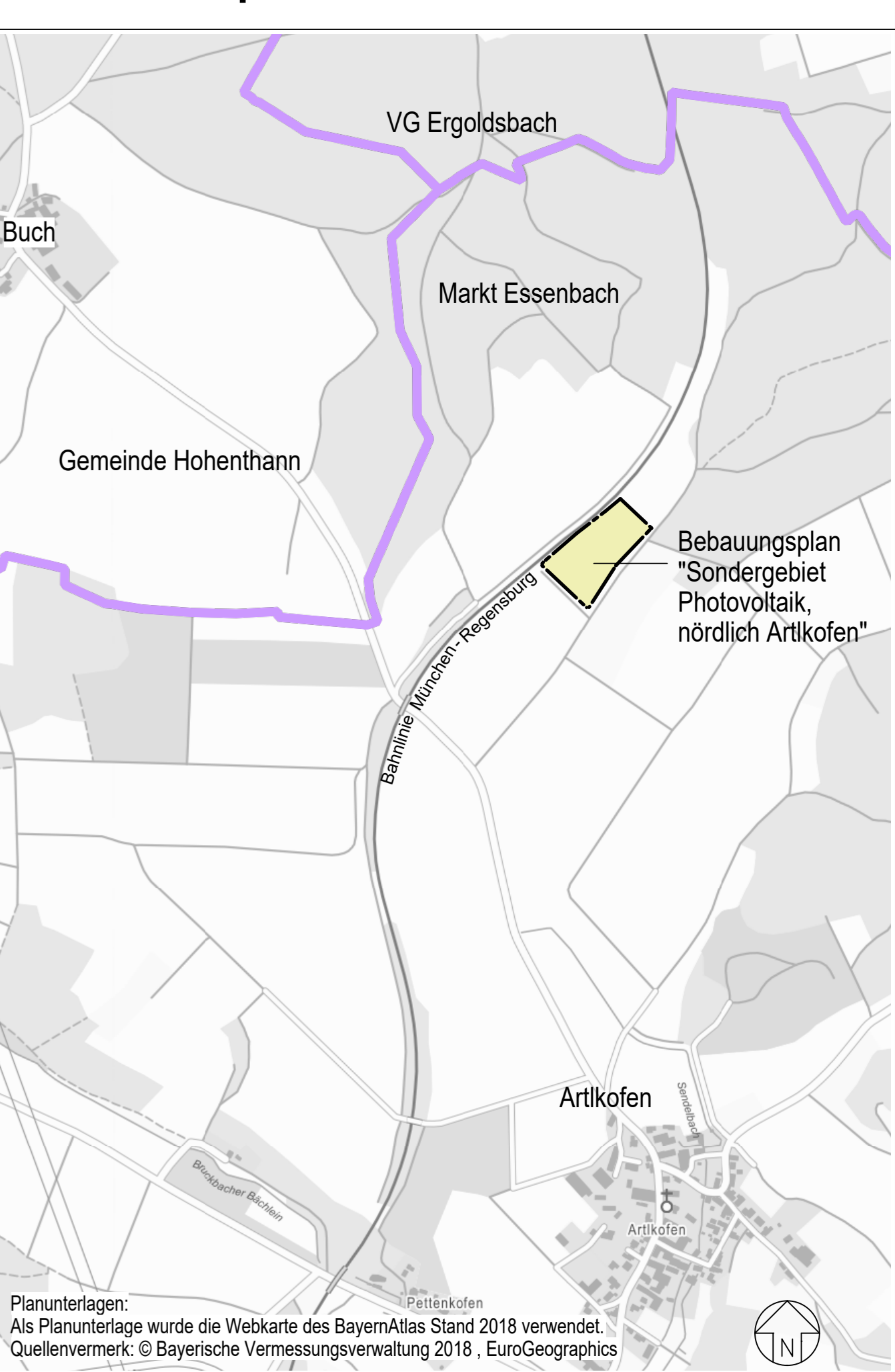
## B. Festsetzungen durch Planzeichen



## C. Hinweise durch Planzeichen



## Übersichtsplan M 1 : 10.000



Planunterlagen:  
Als Planunterlage wurde die Webkarte des BayernAtlas Stand 2018 verwendet.  
Quellenvermerk: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2018, EuroGeographics

## D. Festsetzungen durch Text

- D.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - D.1.1 Zulässig sind folgende Anlagen und Einrichtungen: Photovoltaikmodule einschließlich Unterkonstruktion, außerdem Gebäude bzw. bauliche Anlagen, die für den technischen Betrieb einer PV-Anlage erforderlich sind, wie z.B. Trafostation, Wechselrichter.
- D.2 BAURECHT AUF ZEIT**
  - D.2.1 Die Anlagen gemäß Punkt D.1.1 sind nur bis zur Aufgabe ihrer Nutzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zulässig. Als Folgenutzung sind die Sondergebiete Fläche für die Landwirtschaft festgesetzt. Von der Folgenutzung sind die gemäß Punkt B.4.1 gekennzeichneten Flächen (= Ausgleichsflächen) ausgenommen.
- D.3 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
  - D.3.1 Die maximale Grundflächenzahl GRZ nach § 19 BauNVO beträgt für das Sondergebiet 0,6.
  - D.3.2 Die maximal zulässige Firsthöhe (höchsten Punkt der Anlagen und Gebäude über Gelände) beträgt 4,0 m.
- D.4 GELÄNDEBEARBEITUNG**
  - D.4.1 Aufschüttungen und Abgrabungen des natürlichen Geländes sind bis max. 50 cm Höhe zulässig. Aufschüttungen sind nur mit anstehendem Bodenmaterial zulässig.
  - D.4.2 Zur Gründung der Anlagen, die der Nutzung der Sonnenenergie dienen (Photovoltaikmodule), sind Betonstreifenfundamente unzulässig. Zulässig sind Ramm- oder Schraubgründungen.
- D.5 EINFRIEDUNGEN**
  - D.5.1 Als Einfriedungen sind nur Metall- oder Maschendraht- oder Gitterzäune zulässig. Mauern sind unzulässig.
  - D.5.2 Die max. zulässige Höhe gem. Planzeichen B. 5.3 und B.5.4 wird ab Oberkante des natürlichen anschließenden Geländes gemessen.
  - D.5.3 Einfriedungen sind ohne Sockel und Streifenfundamente auszuführen. Die Zaununterkante ist mindestens 20 cm über dem Boden zu führen.
  - D.5.4 Einfriedungen, die direkt an die öffentliche Erschließungswege angrenzen, müssen mindestens 50 cm von der Grenze zurückversetzt werden.
- D.6 GRÜNORDNUNG**
  - D.6.1 Planungen, Nutzungsregelungen und Flächen für Maßnahmen zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, hier Ausgleichsflächen vgl. Punkt B.4.1 in der festgesetzten Ausgleichsfläche vorzulegen. Die ideale Böschungslinie ist wie folgt festgelegt: Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50m über chwellenoberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem Punkt beidseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes.

## D. Festsetzungen durch Text

- D.6.1.1 Ausgleichsfläche A1\_vgl. Punkt C.2.7**  
Es ist eine mesophile Hecke, in Teilen unterbrochen, entlang der DB-Trasse zu entwickeln. Als Entwicklungsmaßnahme wird die Pflanzung von Sträuchern in der Qualität verplanzelter Strauch, Höhe 60-100cm, autochthonen Pflanzmaterial, in 5 Reihen, versetzt angeordnetes Pflanzraster 1,5 x 1,5 m, festgesetzt. Folgende Pflanzarten werden festgesetzt: sie können jedoch in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde, Landratsamt Landshut, ergänzt werden:  
Sambucus nigra - Holunder  
Ligustrum vulgare - Liguster  
Prunus spinosa - Schlehe  
Rubus Bromberea - Rubus fruticosus  
Rosa canina - Hundrose  
Zwischen den Sträuchern ist die Fläche mit autochthoner Ansaat herzustellen.
- Folgende Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:  
- 2-malige Mahd im Jahr, ab dem zehnten Jahr 1 – 2-malige Mahd im Jahr  
- Verzicht auf Dünge- und Pflanzenschutzmittel  
Die herzustellende Bepflanzung ist zu pflegen, zu erhalten und bei Verlust den vorgenannten Festsetzungen entsprechend nachzupflanzen. Sollen als zu erhalten festgesetzte Gehölze durch Schadorganismen, Witterungseinflüsse oder aus sonstigen Gründen verloren gehen, so ist der im Grünordnungsplan festgesetzte Zustand durch Ersatzpflanzungen wiederherzustellen.
- D.6.1.2 Maßnahme zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität (EUF-Maßnahme)**  
In den freien Stellen der Anpflanzung gemäß Punkt D.6.1.1 wird die Errichtung von 5 Steinhäufen, jeweils mit einer Grundfläche von ca. 4 m<sup>2</sup> und ca. 50 cm Höhe für Zauneidechen festgesetzt.
- D.6.1.3 Ausgleichsfläche A2\_vgl. Punkt C.2.7**  
Es ist ein extensives Grünland mit dem Ziel Magerrasen zu entwickeln. Als Entwicklungsmaßnahme wird die Ansaat mit autochthonem Saatgut festgesetzt.  
Folgende Pflegemaßnahmen werden festgesetzt:  
- 2-malige Mahd im Jahr, ab dem zehnten Jahr 1 – 2-malige Mahd im Jahr  
- Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel
- D.6.2 Private Grünflächen vgl. Punkt B.3.1**
- D.6.2.1** Außerhalb der Wechselrichter und Steuerungsgebäude mit Trafostation und unter den Photovoltaikmodulen ist ein extensives Grünland zu entwickeln. Folgende Pflegemaßnahme wird festgesetzt: Verzicht auf jegliche Dünge- und Pflanzenschutzmittel

## E. Hinweise durch Text

- E.1 BODENDENKMALPFLEGE**  
Bodendenkmäler, die bei der Verwirklichung von Bauvorhaben zulage kommen, unterliegen der Meldepflicht nach Art. 8 Denkmalschutzgesetz und sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Auf die sonstigen Bestimmungen in Art. 8 DStMG wird hiermit ebenfalls hingewiesen.
- E.2 BODENVERUNREINIGUNGEN UND ALLASTEN**  
Sollten bei Baumaßnahmen Bodenverunreinigungen oder Allasten festgestellt werden, ist das Landratsamt Landshut unverzüglich zu informieren.
- E.3 BODENSCHUTZ**  
Zur Erhaltung und zum Schutz des Bodens sind folgende Richtlinien und Merkblätter zu beachten: Leitfaden des Bundesverbandes Boden e.V. DVB-Merkblatt, Band 2; Bodenkundliche Baubegleitung BBB Leitfaden für die Praxis vom Bundesverband Boden e.V., ISBN 978-3-503-15436-4.
- E.4 UMWELTBERICHT UND AUSGLEICHSFLÄCHENNACHWEIS**  
Gemäß § 2a BauGB ist ein Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung zu erstellen. Im Rahmen des Umweltberichtes werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt, beschrieben und bewertet und so die Ergebnisse der Umweltprüfung dargestellt. Zudem wird im Umweltbericht die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung mit Berechnung eines evtl. notwendigen Ausgleichsflächenbedarfes dokumentiert.
- E.5 VERSORGNUNGSLEITUNGEN**
  - E.5.1 Die elektrischen Anschlüsse erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baubereiches ist der örtliche Versorgungsträger rechtzeitig zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
  - E.5.2 Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Arbeiten ist das „Merkblatt Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrsweisse (DWA, Ausgabe 2013) zu beachten.
- E.6 IMMISSIONSSCHUTZ**  
Das Plangebiet ist von Flächen der Agrarwirtschaft umgeben. Den Landwirten wird die Bewirtschaftung ihrer Grundstücke nach guter fachlicher Praxis uneingeschränkt gestattet. Daher müssen insbesondere Beteiligungen durch Geruch, Staub, Lärm, Erschütterung und Steinschlag aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen u.U. auch abends und an Sonn- und Feiertagen entschädigungslos im Kauf genommen werden. Bei der Planung von PV-Anlagen sollte ggf. ein Abstand zu den benachbarten landwirtschaftlichen Flächen aufgrund der Ausbringung von Gülle und Pflanzenschutzmitteln beachtet werden.
- E.7 BELANGE DER DEUTSCHEN BAHN AG (= DB AG) UND DES EISENBAHN-BUNDESAMTS**  
Sämtliche übernommenen Verpflichtungen und Verträge zu Gunsten der Unternehmen des DB Konzerns auch soweit sie nicht dinglich gesichert sind-, sind vom Antragsteller und dessen Rechtsnachfolger vollumfänglich zu berücksichtigen. Veränderungen und Maßnahmen an Dienstbarkeits- bzw. Bahnbetriebsanlagen dürfen nicht ohne Genehmigung des Dienstbarkeitsberechtigten bzw. der Anlagenverantwortlichen erfolgen. Besteht nach vorgegangener Prüfung ein entsprechendes Sachverhältnis, so sind die für die Beurteilung der zu entscheidenden Fragen erforderliche Angaben zu ergänzen und der Deutschen Bahn AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Ergeben sich zu einem späteren Zeitpunkt Auswirkungen auf Eisenbahnbetriebsanlagen, behält die DB AG sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.

## E. Hinweise durch Text

- Durch Bauleitpläne dürfen Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes nicht geändert werden. Bauleitpläne nach dem BauGB ersetzen möglich Konzentrationsverfahren des Zulassungsvorfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG). Für den Eisenbahnbetrieb notwendige Flächen der Bahn dürfen nicht überplant werden.
- Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der DB weiterhin im öffentlichen Interesse zweifellos und ohne Einschränkungen zu gewähren. Es muss weiterhin möglich sein, dass die Bahnstrecke bedarfsgerecht ausgebaut werden kann. Es dürfen daher keinerlei Festsetzungen getroffen werden, die dieser Planung entgegenstehen.
- Der DB AG dürfen durch das Vorhaben keine Nachteile und keine Kosten entstehen. Anfallende Kosten sind vom Antragsteller zu übernehmen.
- Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.
- Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsrichtlinien zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschritten werden, der Aufstellungsort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB Netz AG abgestimmt werden. Bei Baumaßnahmen im Bereich von Bahnanlagen ist deren Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit jederzeit zu gewährleisten.
- Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschweren der Bahnhölze bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwerbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicherzustellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Können bei einem Kran- oder Baggerersatz Betriebsanlagen der Eisenbahn überschritten werden, so ist es mit der DB Netz AG eine kostenpflichtige Kranverrentung abzuschließen, die mind. 8 Wochen vor Kranaufstellung zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungsnummer der DB zu Vorhaben bei der DB Netz AG, Herr Adalbert Will, Tel.: 0911219-3516, Sandstraße 38-40, 90043 Nürnberg, einzu-reichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwerkradradius vorzulegen.
- Bei Einsatz eines Baggers ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 0 m zum Gleis einzuhalten, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.
- Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Bauaufführung, zu gewährleisten.
- Bei Bauarbeiten in Bahnhöfen sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.
- Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen, Betriebs-einrichtungen oder Fahrzeuge zu beschädigen oder zu verunreinigen. Schranken oder sonstige Sicherheitseinrichtungen unerlaubt zu öffnen, Fahrmittelmissive zu betreiben oder andere betriebs-rechtliche Handlungen vorzunehmen.
- Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe / Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.
- Bei Abbrucharbeiten in Bahnhöfen ist die Bahnhöfenentwicklung in Grenzen zu halten. Sie darf die freie Sicht im Bereich der Gleisanlagen, insbesondere des Bahnübergangs, nicht einschränken.

## F. Verfahrensvermerke

- F.1 AUFSTELLUNGSBESCHLUSS (§ 2 Abs. 1 BauGB)**  
Der Gemeinderat der Marktgemeinde Essenbach hat in der Sitzung vom 05.12.2017 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungs- und Grünordnungsplanes „Sondergebiet Photovoltaik, nördlich Artkofen“ beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.02.2018 ortsüblich bekannt gemacht.
  - F.2 ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG (§ 3 Abs. 1 BauGB):**  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 hat in der Zeit vom 17.05.2018 bis 19.06.2018 stattgefunden.
  - F.3 BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE (§ 4 Abs. 1 BauGB):**  
Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.04.2018 hat in der Zeit vom 17.05.2018 bis 19.06.2018 stattgefunden.
  - F.4 ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG (§ 3 Abs. 2 BauGB):**  
Der vom Marktgemeinderat gebilligte Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2018 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 öffentlich ausgelegt.
  - F.5 BEHÖRDENBETEILIGUNG (§ 4 Abs. 2 BauGB):**  
Zur Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 24.07.2018 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 06.08.2018 bis 07.09.2018 beteiligt.
  - F.6 SATZUNGSBESCHLUSS (§ 10 BauGB):**  
Die Gemeinde hat mit Beschluss des Marktgemeinderats vom 09.10.2018 diesen Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 09.10.2018 als Satzung beschlossen.
- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                  |          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|----------|
| Essenbach, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1. Bürgermeister | (Siegel) |
| <b>F.7 Ausgefertigt</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |          |
| Essenbach, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1. Bürgermeister | (Siegel) |
| <b>F.8 INKRAFTTRETEN (§ 10 Abs. 3 BauGB)</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                  |          |
| Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und des §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen. |                  |          |
| Essenbach, den .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 1. Bürgermeister | (Siegel) |

## E. Hinweise durch Text

- Sollte mit Wasser zur Vermeidung der Stauemissionen 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 (Vermeidung von Betriebsgefährdungen).
- Beim möglichen Einsatz eines Spritzgerätes wird auf die Gefahr (z.B. elektrischer Überschlag), die von der angrenzenden Bahn-Überleitung (15000V) ausgeht, verwiesen.
- Notwendige Baugruben usw. sind außerhalb der idealen Böschungslinie anzuordnen. Muss der Bereich innerhalb der idealen Böschungslinie angeschnitten werden ist für den Baugrubenausbau ein geeigneter Standsicherheitsnachweis vorzulegen. Die ideale Böschungslinie ist wie folgt festgelegt: Hierzu wird ein Dreieck konstruiert, dessen Spitze sich in der nächstgelegenen Gleismitte 1,50m über chwellenoberkante befindet; die Dreiecksseiten verlaufen von diesem Punkt beidseits in einer Neigung von 1:1,5 in Richtung des Geländes.
- 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 Verflüchtungen, Ueberdeckungen und Vordurchschneidungen von Signalblenden nicht vorkommen.
- Bahngrund darf werden 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.
- Photovoltaik- bzw. Solaranlagen sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hin zu gestalten. Sie sind in ihrer Farbgebung und Strahlrichtung so anzuordnen, dass jegliche Signalverwechslung und Blendwirkung ausgeschlossen ist und dass die Lärmmissionen des Schienenverkehrs nicht durch Reflektionsfekte erhöht werden. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen. Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negative Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichtbeschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.
- Die DB AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Betriebsbeeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsarbeiten) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrockstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.
- Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Betrieb verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden, sind die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht werden.
- Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschal, Erschütterungen, Abgase, Finkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Die vom gewöhnlichen aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind hinzunehmen bzw. erforderlichenfalls sind von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherrn auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzuziehen bzw. vorzunehmen. Entsprechende Vorkehrungen zur Bewältigung der Lärmproblematik aus Schall- und Erschütterung sind im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.
- Ein wiederrechtliches 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.
- Sollte ein Betreten der Bahnanlagen notwendig werden, ist rechtlich im Vorfeld eine örtliche Einweisung durchzuführen, die Seite 1 des Sicherheitsplans ist vorzulegen. Außerdem dürfen die Arbeiten nur im Schutz von Sicherheitsposten bzw. anderen zugelassenen Sicherungsverfahren ausgeführt werden.

## E. Hinweise durch Text

- Der Bereich der Gleisanlagen darf ohne Sicherungsposten nicht betreten werden. Sicherungsposten sind bei einem bahnzugelassenen Sicherungsunternehmen zu bestellen.
- Das Betreten von Bahnanlagen durch Dritte ist ohne Genehmigung nicht gestattet. Die Erlaubnisankündigung für Dritte zum Betreten der Bahnanlagen für Vermessungsarbeiten, zur Entnahme von Bodenproben etc. wird gemäß DB RI 135.0201 bei der DB Netz AG beantragt.
- Bei notwendiger Betretung für die Bauausführung muss der Bauherr bei der DB Netz AG rechtzeitig einen schriftlichen Antrag stellen. In keinem Fall dürfen die Bahnanlagen ohne Genehmigung der DB Netz AG betreten werden. Bitte wenden Sie sich hier an die DB Netz AG – Oberbau Landshut (I, NP-S-D-REG (FB)), Herrn Bezirksleiter Mathias Kern, An der Überführung 1, 94032 Landshut, Tel.: 08719637-395, Mobil: 016097453627 oder per Mail: mathias.kern@deutschebahn.com Alle hieraus entstehenden Kosten müssen vom Antragsteller getragen werden.
- Ein unbefugtes Betreten des Gleis- bzw. Gefahrenbereichs ist evtl. durch geeignete Maßnahmen vor während und nach den Bauarbeiten (Zaun) erforderlich.
- Grundsätzlich ist für Baumaßnahmen ein Abstand von 5m zum Gleisbereich einzuhalten.
- Das Planen, Errichten oder Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.
- Auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegeplätzen muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden.
- In der Nähe des Plangebietes verlaufen 2 Streckenfernmelde- und 1 Lw-Kabel der DB Netz AG. Die Kabelanlage/der Kabeltrög der DB Netz AG darf nicht überbaut, überschüttet, freigegeben oder beschädigt werden. Kabelmarkierungen dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasseströg muss falls nötig mindestens 1,0 Meter betragen. Die Kabelschäfte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Erstörung jederzeit zugänglich bleiben.
- Aufträge für Maßnahmen an F-Kabeln und TK-Anlagen der DB AG sind grundsätzlich bei der DB Kommunikationstechnik GmbH zu beauftragen. Um die genaue Lage der Fernmeldekabelanlagen in dem betroffenen Bereich zu ermitteln, ist bei der DB Kommunikationstechnik GmbH vor Baubeginn eine TK-Anlagen- und Trassenauskunft einzuholen. (Kontaktadresse: DB TK Dokumentationsver-Muenchen@deutschebahn.com)
- Vor jeglichen Arbeiten im Grenzbereich ist eine örtliche Kabeleinweisung erforderlich. Hierfür ist ein Termin mind. 7 Arbeitstage vorher und unter Angabe Streckenummer km von-bis anzumelden. Die erfolgte Einweisung ist zu protokollieren. Die Forderungen des Kabeleinweißens und des Merkblattes der Berufsgenossenschaft der Bauwirtschaft, Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an uns zurückzusenden. Ohne Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- Auf Veranforderung nach SiGB §§ 315, 316, 316b, und 317 bei vorzeitlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln der Deutschen Bahn AG wird ausdrücklich hingewiesen.
- Der Bauherr ist verpflichtet, die örtlich zuständigen Versorgungsunternehmen (Strom, Gas, Wasser, Kanal usw.) oder evtl. vorhandene Kabel oder Leitungen selbst zu befragen und deren Lage örtlich festzulegen.
- Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zur Oberleitungsanlage. Auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen wird hiermit ausdrücklich hingewiesen.

## E. Hinweise durch Text

- Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von allen Teilen auf Baugeräte, Krane, Gerüste und andere Bauelemente, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand (gemäß DIN EN 50122-1 (VDE 0115-3) 2011-09 und DB Richtlinien 997/02, 997.0101 Abschnitt 4 und 132.0123A01 Abschn. 1) und sonstigen anerkannten Regeln der Technik vorzuziehen und einzuhalten. Die einschlägige Sicherheitsrichtlinie der Oberleitung RI 132 0123 ist immer zu berücksichtigen.
- Die Funktionsweise der Oberleitungsanlage darf aber zu keinem Zeitpunkt in ihrer Verfügbarkeit beeinträchtigt werden.
- Die Standsfestigkeit der angrenzenden OL-Masten darf durch die Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden.
- Bei Grabarbeiten innerhalb eines Unkreises von 5m um Aufbaumaste (5m als Fundament-aussenkante) ist ein Standsicherheitsnachweis durch EBA-zertifizierten Pfuscher vorzulegen.
- Ein Schutzabstand von 3m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung ist mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen sicherzustellen und einzuhalten.
- Baumaschinen im Risikobereich der Oberleitung (Gleisabstand <= 4m) sind bahnzuerden ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngedeckert werden.
- Einfriedungen im Risikobereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Pfeilreiter anzubringen.
- Elektrisch leitende Teile im Handbereich (>=2,50m) zu bahngedeckerten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.
- Bei Bauarbeiten in Bahnhöfen sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Erhaltung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht.
- Werden Kreuzungen von Bahnhöfen im Wasser-, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür frühzeitig vor Baubeginn entsprechende Kreuzungs-abstände für DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement, zu stellen. Ansprechpartner: Herr Norbert Rösser, Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Süd, Liegenschaftsmanagement, Barthastraße 12, 80339 München, norbert.roesser@deutschebahn.com, Tel.: 0891308-72312.
- Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn. 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. Wir bitten Sie als Bauherrn, in Ihrem eigenen Interesse, dafür zu sorgen, dass Ihre Auftragnehmer bzw. Die den Bau ausführenden Unternehmen über die in dieser Zusammen aufgeführten Bedingungen sowie die Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb in geeigneter Weise unterrichtet werden. Ferner ist darauf hinzuwirken, dass die Bedingungen und Hinweise auch eingehalten werden.
- Für Schäden, die der DB aus der Maßnahme entstehen, haftet der Planungsträger im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften und gegebenenfalls in vollem Umfang.
- Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigungen des Lichttraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.
- Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u. a.) ständig zu gewährleisten.
- Es wird auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 323 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hingewiesen. Soweit von bestehenden Anlagen Beeinträchtigungen durch den Eisenbahnbetrieb und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepörrert oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

## E. Hinweise durch Text

- Bezüglich einer möglichen Beeinträchtigung, bedingt durch den Auswuchs auf dem angrenzenden Bahngelände, können keinerlei Forderungen durch den Grundstückseigentümer oder dessen Rechtsnachfolger an die Deutsche Bahn AG gestellt werden.
  - Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Verwertung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.
  - Bei Maßnahmen im Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die bahneigene Durchlässe und Sicherungsanlagen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 936.4001 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.
  - Die Vorflutverhältnisse (Bahnsenkenrinnen) dürfen durch die Baumaßnahme, Baumaterialien, Erd-austausch etc. nicht verändert werden.
  - Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbah des Bundes i. S. d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- und Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Für Änderungen an Betriebsanlagen der Eisenbahnen des Bundes in Zusammenhang mit Bauvorhaben sind die entsprechenden Anträge auf planungsrechtliche Zulassungsentscheidung über die Deutsche Bahn AG beim Eisenbahn-Bundesamt zu stellen.
  - Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnhöfen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlieh sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigentümerschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung.
  - Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind der DB AG erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Die DB AG behält sich weitere Bedingungen und Auflagen vor.
  - Alle angeführten gesetzlichen und technischen Regelungen sowie Richtlinien gelten neben den dazu ergangenen oder noch ergehenden, ergänzenden und abgeänderten Bestimmungen.
  - Die Richtlinien der DB sind kostenpflichtig unter der folgenden Adresse zu beziehen: DB Kommunikationstechnik GmbH, Medien- und Kommunikationsdienste, Informationslogistik, Kriesstraße 136, 76133 Karlsruhe, Tel. 0721 / 938-5965, Fax: +5500 oder zrw@deutschebahn.com
- |                                                                                                                                                                                         |  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>E.8 BELANGE DER FEUERWEHR</b>                                                                                                                                                        |  |
| E.8.1 Aufstell- und Bewegungsfächen für Feuerweh und Rettungsdienst müssen vorhanden sein. (Flächen für die Feuerwehr –DIN 14090)                                                       |  |
| E.8.2 Die Zufahrt zu den Photovoltaikmodulen muss gewährleistet sein.                                                                                                                   |  |
| E.8.3 Verweisen wird auf das Bayerische Feuerwehrgesetz (BayFWG) entsprechend Art. 1 Abs. 1 und 2.                                                                                      |  |
| <b>E.9 RÜCKBAUVERPFLICHTUNG</b>                                                                                                                                                         |  |
| Nach dem Aufgabe der Nutzung sind die technischen Anlagen innerhalb von 6 Monaten vollständig zu beseitigen. Die Rückbauverpflichtung soll im städtebaulichen Vertrag verankert werden. |  |

## Bebauungsplan mit Grünordnungsplan

# "Sondergebiet Photovoltaik, nördlich Artkofen"

Gemeinde Essenbach  
Landkreis Landshut  
Reg.Bezirk Niederbayern

PRAMMEL

Aufgrund des § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch - BauGB - in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3034) und Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern GO i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.08.1998 (GVBl. S. 796), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.05.2016 (GVBl. S. 906), und Art. 81 Abs. 2 Bayerische Bauordnung - BayBO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.07.2016 (GVBl. S. 523), und der Baumutzungsverordnung - BauNVO - i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3788), und der Flursachenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.99 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert am 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057) und des Art. 4 des BayNStGG i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2011, zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.01.2018 (GVBl. S. 604) erlässt die Marktgemeinde Essenbach diesen Bebauungs- und Grünordnungsplan als Satzung.

Entwickelt und Gestaltung von Landschaft

Entfassung vom 09.10.2018

Planung Entwurf Gestaltung Landschaft Stadtraum Grünflächen Gärten Städtebau Freiraumplanung Landschaftsplanung

Entwickelt und Gestaltung von Landschaft

E G L

Plan-Nr. Maßstab (Vorentwurf) Entwurf 041508/301 1:1000 09.09.2018 15.09.2018

Landshut, den 09.10.2018

Dipl.-Ing. Eckhard Ermet Landratsamtsarchitekt, Stadtplaner

Neudorf 452 94028 Landshut +49 0871 92260-0 baues@eckhardermet.de