



Änderung der Bebauungspläne

„Pölling Bühl“
und
„Pölling Bühl II“

Teil B

Textliche Festsetzungen
i.d.F. vom 05.07. 2011

1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

1.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Gemäß der Abgrenzung in der Planzeichnung gilt:

„Sondergebiet Zweckbestimmung Photovoltaikanlage“

gemäß § 11 BauNVO.

Zulässig sind ausschließlich unbewegliche Solarmodule sowie die für die Solar-Module notwendigen Wechselrichterstationen, Transformatoren, sonstige Betriebsgebäude und -anlagen.

Ausschließlich zulässig ist die Verwendung von PV-Modulen des Typ JM Solarhandel GmbH Alpinsun Prisma M60 Demo oder in Bezug auf die verminderten Blendreflexionen vergleichbarer oder besserer Module.

1.2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die maximal zulässige überbaubare Grundfläche (GR max.) 9.000 m².

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung des Büro Sorge vom 27.09.1998 wird die Oberkante der baulichen Anlagen auf 7,00 m über Schienenoberkante festgesetzt. Gemessen wird jeweils rechtwinklig zur Gleisachse.

2 GRÜNORDNUNG

2.1 Die Fläche unter den Modulen ist als extensive naturnahe Gras- und Krautschicht anzulegen,

2.2 Der auf der Nordseite des Lärmschutzwalls vorhandene Gehölzbestand ist dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Gehölzauswahl erfolgt gemäß der Empfehlung im Anhang

2.3 Die Einfriedung der Photovoltaikanlage ist als senkrechter Metallgitterstabzaun oder Maschendrahtzaun mit einer max. Höhe von 2,20 m auszuführen.

Im Sinne des Natur- und Artenschutzes sind zwischen Zaun und Boden mindestens 10 cm freizulassen, um Kleintieren Durchschlupfmöglichkeiten zu geben.

3 AUSGLEICH UND ERSATZ

Den durch das vorhabenentstandenen Eingriffen in Natur und Landschaft werden Ausgleichsmaßnahmen im Umfang von 4.500 m² auf dem Flurstück

1121/1 der Gemarkung Pölling zugeordnet. Lage und Umgriff der Maßnahme sind auf der Planzeichnung gekennzeichnet.

Im Vorfeld des Eingriffs wurden hier im Rahmen des Ökokonto der Stadt Neumarkt Ausgleichsmaßnahmen durchgeführt. Auf dem Flurstück Nr. 1121/1 und den benachbarten Flurstücken 1119/1 und 1120/1 wurden insgesamt rund 120 Obstbäume gemäß der Kreissortenliste gepflanzt. Die Wiese wurde von intensiv bewirtschaftetem Grünland zu einer extensiven Langgraswiese umgebaut.

4 IMMISIONSSCHUTZ

Die Schallsituation für die angrenzenden Wohngebiete wurde durch das Büro Sorge gutachterlich untersucht. Der Bericht des Büro Sorge, Nr. 5064.2, vom 27.09.1998 kommt zu dem Ergebnis, dass eine Schallschutzmaßnahme mit einer Höhe von 7,00 m über Schienenoberkante, (gemessen jeweils rechtwinklig zur Gleisachse), erforderlich ist, um den ausreichenden Schallschutz gegenüber der Bahntrasse zu gewährleisten.

5 HINWEISE

5.1 DENKMALSCHUTZ

Aus Sicht der Denkmalpflege liegen derzeit keine Erkenntnisse oder Hinweise auf vor- und frühgeschichtliche Denkmäler oder Funde im Bereich der vorgelegten Planung vor. Vorsorglich wird jedoch darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde gem. Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen.

Art 8 Abs. 1 DSchG:

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zu Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art 8 Abs. 2 DSchG:

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

5.2 BAHNBETRIEB

Der Änderungsbereich der o.g. Bebauungspläne erstreckt sich nördlich (rechts) der zweigleisigen, elektrifizierten Bahnlinie (5850) Regensburg – Nürnberg und grenzt von Bahn-km 66,849 bis Bahn-km 67,635 direkt an Bahngrund an. Folgende Hinweise sind daher zu beachten:

5.2.1 Emissionen

Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen.

Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden können, ausgeschlossen.

Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauwerbern auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen (Schallschutz) vorzusehen bzw. vorzunehmen.

5.2.2 Bremsstaubeinwirkung/Instandhaltungsmaßnahmen

Die Deutsche Bahn AG sowie die auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen sind hinsichtlich Bremsstaubeinwirkungen durch den Eisenbahnbetrieb (z.B. Bremsstaub) sowie durch Instandhaltungsmaßnahmen (z.B. Schleifrückstände beim Schienenschleifen) von allen Forderungen freizustellen.

5.2.3 Schattenwurf

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Eisenbahnbetrieb zurückzuführen sind, keine Ansprüche gegenüber der deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnunternehmen geltend gemacht werden können.

5.2.4 Auswirkungen der Anlage auf den Eisenbahnbetrieb

Es ist jederzeit zu gewährleisten, dass durch Bau, Bestand und Betrieb der Photovoltaikanlage keinerlei negativen Auswirkungen auf die Sicherheit des Eisenbahnbetriebs (z.B. Sichteinschränkungen der Triebfahrzeugführer durch z.B. Blendungen, Reflexionen) entstehen können.

5.2.5 Bewuchs / Neuanpflanzungen

Nach § 4 des Allgemeine Eisenbahngesetzes (AEG) sind die Eisenbahnen verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Betriebssicherheit ihrer Anlagen jederzeit zu gewährleisten. Es wird deshalb auch notwendig, Maßnahmen auch außerhalb des Bahngeländes vorzunehmen.

Bei der Bepflanzung von Grundstücken zur Bahnseite dürfen keine windbruchgefährdeten Hölzer (z.B. Pappeln) sowie stark rankende und kriechende Gewächse (z.B. Brombeeren) verwendet werden.

Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Außerdem dürfen Bäume und Sträucher, die in die Gleistrasse hineinwachsen können, in der Nähe des Gleises nicht gepflanzt werden.

Alle Neupflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebs entsprechen.

Zu den Pflanzabständen ist die Konzernrichtlinie (KoRiL) 882 zu beachten.

5.2.6 Bahneigene Anlagen

Bei Maßnahmen an Gewässern ist zu beachten, dass die vorgegebenen Vorflutverhältnisse bestehender Bahnkörper-Entwässerungsanlagen (Durchlässe, Gräben, usw.) nach den Abest des BayWG nicht beeinträchtigt werden dürfen.

6 ANHANG

Empfehlungen zur Pflanzenverwendung

Artenauswahl heimische Wildgehölze (i.w.S.)

- | | |
|---------------------------------|--------------------|
| a) Mittelgroße und kleine Bäume | |
| Acer campestre | Feldahorn |
| Betula pendula | Birke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Sorbus aucuparia | Vogelbeere |
| b) heimische Sträucher | |
| Cornus sanguinea | Hartriegel |
| Corylus avellana | Hasel |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Ligustrum vulgare | Liguster |
| Lonicera xylosteum | Heckenkirsche |
| Prunus spinosa | Schlehe |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Ribes alpinum | Berg-Johannisbeere |
| Rosa canina | Hundsrose |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Holunder |
| Viburnum lantana | Schneeball |