

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Maxhütte - Haidhof

Baugebiet „Haidwiesen“

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Maxhütte - Haidhof folgende

SATZUNG

§1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 26.01.2017 in der Fassung vom 14.12.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 14.12.2017 dargestellt.

§3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet wird als "Allgemeines Wohngebiet (WA)" festgesetzt.
Die Ausnahmen Tankstelle und Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig.

§4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschößzahlen der Planzeichnung vom 14.12.2017 nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen innerhalb des Geltungsbereiches als Höchstgrenze festgesetzt.

§5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird innerhalb des Geltungsbereiches die offene Bauweise festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO

Es wird eine Nachbaupflicht für den Nachbauenden (Grenzbebauung) bei Doppel- und Reihenhäuser festgesetzt.

§6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Sämtliche Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Gemeinschaftsanlagen (Nebenanlagen, § 14 Abs. 1 BauNVO) dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- (2) Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Bei Wohneinheiten < 48 m² Wohnfläche reicht 1 Stellplatz aus.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann auch in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

- (3) Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.
- (3) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

§7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Garagen und Carports sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zulässig.
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
- (2) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit max. 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe in Zugangsbereich festgelegt. Dabei dürfen die Höhenangaben in Meter über Normalhöhennull für die Fußbodenoberkante Erdgeschoss laut Schalltechnischer Untersuchung (siehe § 15) nicht überschritten werden.
- (3) Aufschüttungen sind bis max. 80 cm zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist für die Ermittlung der Wandhöhen maßgeblich.
- (4) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und zu vermaßen.
- (5) Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (6) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern bis maximal 1,10 m zulässig.

§9 Verkehrstechnische Erschließung

Weitere Zu- und Ausfahrten aus den Privatgrundstücken in die angrenzenden Straßen nördlich und östlich des Baugebietes dürfen nicht geschaffen werden. Es sind nur die beiden öffentlichen Erschließungsstraßen zulässig.

§10 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Telekommunikationsfreileitungen, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

§11 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone zulässig. Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Leuchtreklamen sind unzulässig.

§12 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Dächer

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 14.12.2017.

Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind geflamte Dachziegel aus Farbkombinationen der genannten Dacheindeckungsfarben.

Bei Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall oder Gründächer zulässig.

Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden.

(2) Außenwände und Wandhöhe

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 26.01.2017 in der Fassung vom 14.12.2017.

Ornamentputze sind unzulässig

§13 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune einschl. Sockel mit einer Höhe von 1,20 m zulässig.

§14 Entwässerung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Mischwasserkanalisation vorgesehen.

In den Mischwasserkanal kann das häusliche Schmutzwasser, sowie das Niederschlagswasser der Verkehrsfläche und Privatflächen eingeleitet werden. Alternativ kann bzw. soll das anfallende Regenwasser versickert oder verdunstet werden. Eine Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von baulichen Anlagen ist möglich.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

§15 Grünordnerische Festsetzungen

1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal 2,0 m hohen Mieten zwischenzulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

Der gewachsene Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 m zu unterirdischen Leitungen zu pflanzen. Bei Sträuchern beträgt der Mindestabstand 1,50 m. Nachträglich verlegte Leitungen sind in den genannten Abständen an Anpflanzungen vorbeizuführen.

Die Empfehlungen zu Schutzmaßnahmen gemäß dem Merkblatt „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, Ausgabe 2013, der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bay. Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen (Einzelhausbebauung und Geschosswohnungsbau).

2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

Die öffentlichen Begrünungsmaßnahmen und die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung des Baugebiets bzw. in der nachfolgenden Pflanzperiode durchzuführen.

2.2 Pflanzmaßnahmen, Gehölzerhalt und Ausgleichsmaßnahmen

2.2.1 Erhalt der bestehenden Gehölzbestände an der Westseite

Im Zuge der Baugebietsausweisung sind die an der Westseite angrenzenden Gehölzbestände (außerhalb des Geltungsbereichs) unbeeinträchtigt zu erhalten. Dies gilt auch für vorübergehende Beeinträchtigungen während der Bauzeit. Ein Gehölzrückschnitt der überhängenden Äste ist zulässig.

2.2.2 Pflanzung von Strauchgruppen an der Südseite des geplanten Baugebiets

Um die nachteiligen Auswirkungen der Lärmschutzwand auf das Ortsbild zu minimieren, sind auf dem vorgelagerten Grünstreifen Strauchgruppen (mindestens auf einer Länge von 70 % des Grünstreifens) zu pflanzen (Verwendung heimischer Arten). Der Grünstreifen an der Westseite zwischen Lärmschutzwand und dem angrenzenden Gehölzbestand ist der Sukzession zu überlassen.

2.2.3 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 5.800 m² werden auf dem Grundstück Flur-Nr. 303 der Gemarkung Bruck i.d. Opf. erbracht. Folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Fläche 5.830 m²) werden verbindlich festgesetzt (siehe Lageplan Darstellung der externen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 303, Gemarkung Bruck i.d. Opf.):

- Extensivierung des vorhandenen, bereits nur mäßig intensiv genutzten Grünlandbestandes durch Verzicht auf jegliche Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; Abtransport des Mähguts von der Fläche (keine Mulchmahd!), 1. Mahd ab 01.07. des Jahres
- Pflanzung von 2 Obsthochstammreihen im westlichen und östlichen Grundstücksbereich zur zusätzlichen Strukturbereicherung (Verwendung bewährter, robuster, für die Pflanzung in der freien Landschaft geeignete Sorten)
- die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzbestände sind zu erhalten

2.2.4 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen:

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Pyrus pyraeaster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

§16 Schallschutzmaßnahmen

Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzeinrichtung ist eine bauliche Anlage mit den im Planteil festgesetzten Mindesthöhen über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) mit einem bewerteten Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB zu errichten. Bestandteil der Lärmschutzeinrichtung können auch Gebäude sein.
2. Die Lage der Mittelachse der Oberkante der aktiven Lärmschutzeinrichtung darf gegenüber der im Planteil eingetragenen Lage um maximal 1,0 Meter verschoben werden.
3. Die Höhe der Fußboden-Oberkanten im Erdgeschoß der Bebauung dürfen die in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext eingetragenen Höhen in Meter über Normalhöhennull (Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau der Höhen über dem Meeresspiegel im Deutschen Haupthöhennetz 1992) nicht überschreiten.

Parzelle	Höhe	Parzelle	Höhe	Parzelle	Höhe
1	398,30	10	398,94	19	399,87
2	398,10	11	399,57	20	399,87
3	398,00	12	399,60	21	399,93
4	397,90	13	398,90	22	399,74
5	397,90	14	399,09	23	399,89
6	398,85	15	399,73	24	399,70
7	398,65	16	399,51	25	399,54
8	398,82	17	399,77		
9	398,94	18	399,77		

4. Eine Aufnahme der Wohnnutzung auf den Parzellen 1 bis 15 und 21 darf erst nach Vorliegen der akustischen Wirksamkeit der Lärmschutzeinrichtung erfolgen. Diese liegt vor, wenn die Lärmschutzeinrichtung vollständig die festgesetzte Höhe erreicht hat und ein bewertetes Schalldämm-Maß von $R_w = 25$ dB vorliegt.

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

5. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

6. Die Geschossigkeit für die Berechnung der Außenlärmpegel gilt dabei wie folgt:

Geschoß	
I	0,0 m – 2,8 m
II	2,9 m – 5,6 m
III	5,7 m – 9,0 m

7. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
8. Soweit die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu erfolgen.
9. Eine zentrale oder dezentrale Lüftung in Verbindung mit Schallschutzfenstern als passive Schallschutzmaßnahme ist ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit in Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit in Wohn- und Aufenthaltsräumen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse mit teilgeöffneten Fenstern nicht erreicht werden kann. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist entsprechend der VDI-Richtlinie VDI 2719:1987-08 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ zu führen.
10. Von den Festsetzungen unter 9. kann abgewichen werden, wenn an der Fassade geeignete Abschirm-Maßnahmen getroffen werden, welche sicherstellen, dass die

Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung nicht überschritten werden, z. B. teilverglaste Balkone oder teilverglaste Loggien.

11. Genannte Vorschriften und Normen sind bei der Firma Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt. Während der Öffnungszeiten können sie auch bei der Verwaltung eingesehen werden.

§ 17 Bergbau

Durch das Baugrundinstitut Klein + Winkelvoß GmbH wurde eine geoelektrische Sondierung mittels geomagnetischer Feld-Anomaliedetektion ausgeführt. Anzeichen auf alten Bergbau wurden nicht angetroffen.

Werden bei Aushub von Baugruben und Leitungsgräben Hinweise auf alten Bergbau angetroffen ist das Bergamt Nordbayern zu verständigen.

§ 18 Munitionsreste

Sollten im Rahmen der Arbeiten für die Erschließungsstraße Munition gefunden werden, ist das weitere Vorgehen mit dem Wasserwirtschaftsamt Weiden abzustimmen, um eventuelle, von der Munition ausgehende, schädliche Bodenveränderungen baubegleitend unter gutachterlicher Begleitung zu beseitigen.

Allgemein gilt, dass die Arbeiten einzustellen sind, sollten im Rahmen der Ausführung der Erschließungsmaßnahmen Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen/Altlasten (z.B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden.

§ 19 Erschütterung

Für die Parzellen 5, 6, 14 und 25 ergeben sich Überschreitungen der Anhaltswerte für den Körperschall nach DIN 4150/2.

Erschütterungsschutzmaßnahmen die für diese Parzellen notwendig werden, sind im Genehmigungsverfahren bzw. im Genehmigungsfreistellungsverfahren darzustellen und nachzuweisen. Der Nachweis ist durch eine Meßstelle für Erschütterungen nach § 29b Bundes-Immissionsschutzgesetz zu erbringen. Auf die Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros imb-dynamik GmbH vom 24.11.2017 wird hingewiesen.

§20 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte - Haidhof, den

Stadt Maxhütte - Haidhof

Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenuntersuchungen anzeigepflichtig sind.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Die Entwässerung der Privatflächen wird im Mischsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden im Mischsystem abgeleitet.
Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte - Haidhof wird auf jedem Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser nur ein Hausanschlusschacht errichtet.
9. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
10. Auf die Schalltechnische Untersuchung 1236_1 des Ingenieurbüros alfred bartl akustik I bauphysik vom 15.12.2017 wird hingewiesen.

11. Die VDI 2719 kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.
12. Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof. Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen 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 Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
13. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der tiefer liegenden privaten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück über belebt Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.