

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Maxhütte - Haidhof**

„Maxhütte – Ost IV“

**2. Qualifizierte Änderung
vom 14.01.2019**

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

Beschreibung der 2. Qualifizierten Änderung:

Anstelle der Grünfläche zwischen Parzelle 21 und 22 wird eine verkehrstechnische Erschließung zum Baugebiet Maxhütte-Ost V (Flurnummer 63) vorgesehen. Zwischen den Parzellen 29 und 30 wird eine fußläufige Anbindung geplant. Alle Festsetzungen bleiben vollinhaltlich gültig. Durch das Planungsbüro Stadt Land Verkehr wurde eine Verkehrsuntersuchung durchgeführt. Darin wurde die Leistungsfähigkeit der neuen Verkehrsanbindungen überprüft. Das Gutachten ist als Anlage den Bebauungsplanunterlagen beigefügt.

1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom 14.01.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom 14.01.2019 dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

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

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

5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird für „Quartier A“ die offene Bauweise und für „Quartier B“ eine abweichende Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 und § 22 Abs.4 BauNVO

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

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

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

In den Bauquartieren A gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung BayBO Art. 6
Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig

8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Soweit Grundstücke tiefer liegen als die anliegende Erschließungsstraße sind sie durch Auffüllungen dieser Höhenlage anzugleichen. Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
- (2) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 – 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt. Die mittlere Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich ist hiermit festgesetzte Gelände-Oberkante
- (3) Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.
- (4) Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und der natürlichen, oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Geländehöhe sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitestgehend zu berücksichtigen. Bei schwierigen topographischen Gegebenheiten können Ausnahmen zugelassen werden.

Die Sätze 1 und 2 gelten nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen.

9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig
Dies gilt nicht für die Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH in ihrer Aufgabe als öffentlicher Bereitsteller der Telekommunikationsinfrastruktur.
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone, zulässig. Sie dürfen 0,5 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An strassenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 91 BayBO

- (1) Dächer
Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 31.03.2011
Bei Grenzbebauung ist die Dachform und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.
Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune, bzw. graue bis schwarze Dachziegel
oder Betondachsteine zu verwenden.
Bei Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall- oder Gründächer zulässig.
- (2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. Dachgauben oder liegende Dachfenster müssen am Ortgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben. Dachgauben und liegende Dachfenster dürfen innerhalb einer Dachfläche kombiniert werden.
 2. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
 3. Dacheinschnitte sind unzulässig
- (3) Außenwände und Wandhöhe
Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 14.01.2019.

Ornamentputze sind unzulässig

12 Einfriedungen und sonstiges

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m (inkl. Sockelausbildung) hohe senkrechte Zäune zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig (h = max. 1,20 m), um den städtebaulich gewünschten Eindruck eines zusammengehörigen Baugebietes nicht zu gefährden.

13 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

13.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

13.1.1 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. Insbesondere gilt dies für die privaten Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken

(§ 1a Abs. BauGB).

13.1.2 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 2,0 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 über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu berücksichtigen.

13.1.3 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.

13.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

13.2. *Besondere grünordnerische Festsetzungen*

13.2.1 *Allgemeines*

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und 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 nach zu pflanzen.

13.2.2 *Pflanzgebote und Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen*

13.2.2.1 *Pflanzung von Bäumen auf öffentlichen Grünflächen*

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind auf den öffentlichen Grünflächen entlang der Erschließungsstraßen (im Bereich der Parkstreifen) Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

13.2.2.2 *Bepflanzung der Lärmschutzeinrichtungen im Süden und Osten des Baugebiets*

Der Lärmschutzwall im Süden des Baugebiets ist auf mindestens 50 % der Fläche, der Lärmschutzwall im Osten ist auf mindestens 30 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Initialpflanzung). Auf den nicht bepflanzten Teilflächen ist die Gehölzentwicklung durch Duldung der Sukzession sicherzustellen.

Soweit anstelle von Lärmschutzwällen Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese mit geeigneten Kletterpflanzen oder sonstigen Gehölzen zu begrünen, soweit nicht begrünte System verwendet werden.

13.2.2.3 Bepflanzung der sonstigen öffentlichen Grünflächen

Sonstige öffentliche Grünflächen im Baugebiet sind entsprechend den planlichen Festsetzungen mit Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu bepflanzen.

13.2.2.4 Randeingrünung der privaten Grünflächen im Randbereich zur unbebauten Landschaft

In den Randbereichen zur unbebauten Landschaft (Parzellen 17-30, 36, 42, 43, 49, 56, 62 und 68) ist am Süd- bzw. Westrand zur weiterhin unbebauten Landschaft eine mindestens ein- bis zweireihige Pflanzung mit mindestens 50 % Anteil heimischer und standortgerechter Gehölze der Gehölzauswahlliste durchzuführen.

13.2.2.5 Erhalt von Gehölzbeständen

Die im Bereich des bahnbegleitenden Gehölzbestandes und der jungen Baumbestände im Osten des Geltungsbereichs nicht zwingend zu überprägenden Flächen (außerhalb des Bereichs für die Erschließungsstraße und den Lärmschutzwall) sind vollständig zu erhalten.

13.2.2.6 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 17.691 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt durchgeführt:

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen I:

Flur-Nr. 124, Gemarkung Maxhütte-Haidhof

Im Bereich des überwiegend vorhandenen Laubwaldbestandes, der mit dem Erwerb durch die Stadt Maxhütte-Haidhof in seiner naturschutzfachlich bereits relativ hochwertigen Ausprägung gesichert wurde, werden folgende Maßnahmen zur weiteren Optimierung festgesetzt (siehe auch Planzeichnung):

- Förderung des stehenden Totholzes (Beseitigungen zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht entlang der Wege und Straßen zulässig)
- Erhalt und Belassen von liegendem Totholz (Beseitigungen zur Wahrung der Verkehrssicherungspflicht entlang der Wege und Straße zulässig)
- Beseitigung der standortfremden Pappeln entlang des ehemaligen Weges Flur-Nr. 125/4
- Pflanzung von Laubgehölzheistern in den Bestandslücken, Pflanzabstand 2,0 x 2,0 m; Verwendung größerer Heister, so dass auf eine Zäunung verzichtet werden kann

Anrechnung mit Faktor 0,4, da bereits relativ hochwertiger Bestand (Maßnahmenfläche ca. 16.300 m²).

Ausgleichs-/Ersatzfläche II.

Teilfläche von Flur-Nr. 163 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof

Waldumbau:

Unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Grundsätze sind Waldumbaumaßnahmen durchzuführen; die Nadelbäume (Kiefer) sind gruppenweise auf zusammengefasst größeren Flächen sukzessive zu entnehmen und Laubgehölze, soweit diese sich nicht durch Naturverjüngung einstellen, durch Pflanzung einzubringen. Leitarten sind Stieleiche, Hainbuche und Rotbuche. Edellaubholzarten sind in geringen Anteilen von 20 % zu berücksichtigen. Gegebenenfalls sind Pflegemaßnahmen zur Umsetzung des Bestockungsziels erforderlich.

Die Maßnahmen sind durch die Forstverwaltung zu begleiten und in den kommunalen Forstwirtschaftsplan aufzunehmen. Eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist durchzuführen.

Anrechnung mit Faktor 0,4, da bereits Laubholzanteile vorhanden
(Maßnahmenfläche 16.030 m²)

Waldneubegründung:

Die Waldneubegründung ist unter Berücksichtigung der forstwirtschaftlichen Gesichtspunkte durch Pflanzung (Pflanzverband ca. 2,0 x 2,0 m) durchzuführen.

Leitarten sind Stieleiche und Hainbuche. Edellaubholzarten sind in geringen Anteilen von 20 % zu berücksichtigen. Soweit erforderlich, ist ein Schutz durch Zäunung vorzunehmen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen und durch die Forstverwaltung zu leiten und in den kommunalen Forstwirtschaftsplan aufzunehmen.

Anrechnung mit Faktor 0,5, da gewisse Rekultivierungsverpflichtung ohnehin besteht (Maßnahmenfläche 9.518 m²).

13.2.2.7 Gehölzauswahlliste

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 pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

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

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig zur Fassadenbegrünung, bei bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen nicht planlich dargestellten Pflanzmaßnahmen auf privaten Gartenflächen.

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze über 2 m Wuchshöhe sowie alle Nadelgehölze in Schnithecken

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
- in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe

Sträucher:

- mind. 2x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

Die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

14 Schallschutzmaßnahmen

Entlang der südlichen Grenze des Umgriffes ist eine aktive Schallschutzeinrichtung mit einer Höhe von 4,0 m über Gradiente der Kreisstraße SAD 8 zu errichten. Ihre Lage entspricht der Eintragung im Planteil.

Der bestehende Lärmschutzwall zwischen der Bahnlinie und der Verlängerung der Bahnhofstraße ist um 2,0 m auf der gesamten Länge der östlichen Grenze des Umgriffes zu erhöhen. Die Lage entspricht der Eintragung im Planteil.

In den Gebäuden, die in der Anlage 1.5 der schalltechnischen Untersuchung 1P_005_2_2011 der Firma abConsultants GmbH mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Tagzeit versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

In den Gebäuden, die in der Anlage 1.5 der schalltechnischen Untersuchung 1P_005_2_2011 der Firma abConsultants GmbH mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Falls diese Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z.B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, stellen geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicher, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit der

Räume entsprechend BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Art. 45), in Schlafräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,IN} = 30$ dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen.

Festsetzung der 1. Qualifizierten Änderung:

- An der Ostfassade der Bebauung auf der Parzelle 66 sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
- Falls diese Orientierung der Räume zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht zuverlässig (z. B. bei Mehr-Personen-Haushalten) realisierbar ist, stellen geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, etwa Schallschutzfenster in Verbindung mit zentralen oder dezentralen Lüftungsanlagen, Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder vergleichbare Maßnahmen sicher, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass bei gewährleisteter Belüftbarkeit der Räume entsprechend BayBO (in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007, Art. 45), in Schlafräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,IN} = 30$ dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis der Wirksamkeit der Schallschutzmaßnahmen ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung vorzulegen.

15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte - Haidhof, den

.....
Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden durch das Baugrundinstitut Klein und Winkelvoss GmbH Lappersdorf durchgeführt (können bei der Stadt Maxhütte – Haidhof eingesehen werden).
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 im Baugebiet wird im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser wird getrennt abgeleitet.
Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte – Haidhof werden auf jedem Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser, jeweils ein Hausanschlusschacht errichtet. Fehllanschlüsse sind zu vermeiden.
9. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
10. Auf die Schalltechnische Untersuchung 1P_005_2_2011 vom 23.06.2011 der Firma (ab) Consultants GmbH wird hingewiesen (kann bei der Stadt Maxhütte – Haidhof eingesehen werden).
11. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet 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.