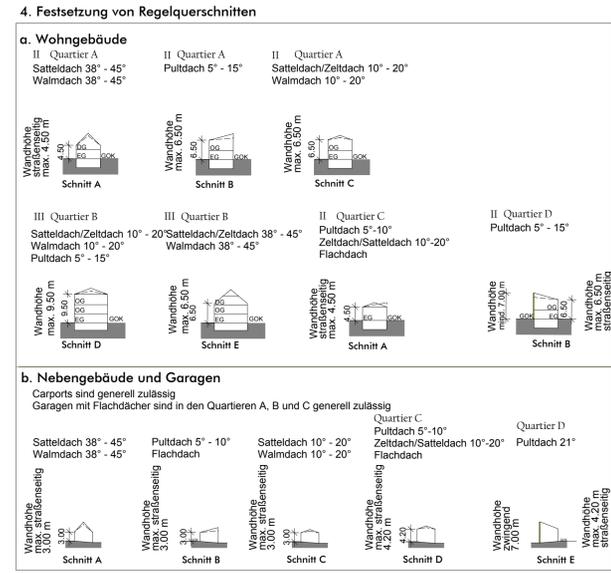




A. Festsetzungen

- 1. Grenzen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
 - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Wasserschutzgebiet gem. § 5 Abs. 5 und § 9 Abs. 4 BBauG
 - Aufschüttung
- 2. Art der Nutzung**
- WA** Allgemeines Wohngebiet gemäss § 4 BauNVO
Die Ausnahmen Tankstelle und Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 3 Bau NVO sind im Baugebiet unzulässig
- MI** Mischgebiet gemäss § 6 BauNVO
- 3. Mass der Baulichen Nutzung**
- WA**
- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Bauquartier A/B/C/D
 - 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Bauquartier A/C/D
 - 1.20 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Bauquartier B
- MI**
- 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GRZ
 - 1.00 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ



WA Quartier A (zwingend vorgeschriebene Geschosshöhe III)

WA	0	WA	0	WA	0
II E+D	SD 38° - 45°	II E+H	PD 5° - 15°	II E+H	SD 10° - 20° ZD 10° - 20° WD 10° - 20°
0.40	0.60	0.40	0.60	0.40	0.60

WA Quartier B (zwingend vorgeschriebene Geschosshöhe III)

WA	0
II E+H	PD SD/ZD WD
0.40	1.20

WA Quartier C (zwingend vorgeschriebene Geschosshöhe I)

WA	0
I E	PD 5° - 15° SD/ZD 10° - 20° FD
0.40	0.25

WA Quartier D (zwingend vorgeschriebene Geschosshöhe II)

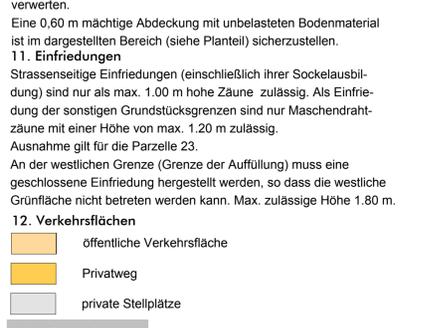
WA	0
II E+H	PD 5° - 15°
0.40	0.60

MI (zwingend vorgeschriebene Geschosshöhe II)

MI	0
II	PD 21°
0.60	1.00

- 5. Höhenlage**
- Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird mit 0.20 m - 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteigkante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.
- Im Quartier C wird die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) mit 0.40 m - 0.80 m über der zugehörigen mittleren Gehsteigkante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.
- 6. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
- Baugrenze
 - Baulinie
 - offene Bauweise
 - festgesetzter Garagenstandort
 - Garagenstandort und der Standort des Heizkraftwerkes sind im Quartier MI generell wie im Planteil dargestellt festgeschrieben

- 7. Zahl der Wohneinheiten**
- Quartier A/C/D
Pro selbständigem Gebäude (Einzelhaus und Doppelhaushälfte) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
- 8. Dächer der Hauptgebäude**
- vorgeschlagene Firstrichtung
- 9. Garagen und Nebenanlagen**
- Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.
- Die Wandhöhe gemäss Art. 6 Abs. 3 S. 2 und 3 BayBO, darf in den Quartieren A und B im Mittel hangseits nicht mehr als 3.00 m (Schnittpunkt Wand Dachhaut) betragen und talwärts nicht mehr als 3.50 m Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)
- Garagen mit Flachdächer sind in den Quartieren A, B und C generell zugelassen.
- Die Wandhöhe darf in den Quartieren C und D im Mittel nicht mehr als strassenseitig 4.20 m (Schnittpunkt Wand Dachhaut) betragen.
- 10. Aufschüttungen und Grabungen**
- Aufschüttungen oder Grabungen sind bis maximal 0.80 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist massgebend für die Bestimmung der Wandhöhen.
- Die Erdarbeiten sind nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) gutachterlich zu begleiten. Der dabei anfallende Aushub muss abfallrechtlich untersucht werden und ist entsprechend zu entsorgen bzw. zu verwerten.
- Eine 0.60 m mächtige Abdeckung mit unbelasteten Bodenmaterial ist im dargestellten Bereich (siehe Planteil) sicherzustellen.
- 11. Einfriedungen**
- Strassenseitige Einfriedungen (einschließlich ihrer Sockelausbildung) sind nur als max. 1.00 m hohe Zaune zulässig. Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur Maschendrahtzäune mit einer Höhe von max. 1.20 m zulässig.
- Ausnahme gilt für die Parzelle 23.
- An der westlichen Grenze (Grenze der Auffüllung) muss eine geschlossene Einfriedung hergestellt werden, so dass die westliche Grünfläche nicht betreten werden kann. Max. zulässige Höhe 1.80 m.
- 12. Verkehrsflächen**
- öffentliche Verkehrsfläche
 - Privatweg
 - private Stellplätze



Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
Zahl der zulässigen bzw. zwingend vorgeschriebenen Geschosse	Dächer
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl

- C. Grünordnung**
- Pflanzgebot: Baum 1. oder 2. Wuchsordnung an vorgegebenem Standort, Hochstamm, STU 16-18
 - Pflanzgebot: Standort frei wählbar
 - 1 Baum 2. oder 3. Ordnung pro Einfamilienhaus-Grundstück
 - 2 Bäume 2. oder 3. Ordnung pro Mehrfamilienhaus-Grundstück; alternativ Obstbäume
 - Abgrenzung der Ausgleichs-/ Ersatzfläche für vorliegenden Bebauungsplan und Ausgleichsbedarf Strieghof II 1. Änderung (restlicher Ausgleich 3.140 m² extern auf Flur-Nr. 357/10 Gemarkung Katzdorf)
 - Pflanzung eines Feldgehölzes aus heimischen und standortgerechten Arten der Gehölzauswahlliste

Bebauungsplan "Strieghof II" - Maxhütte-Haidhof

Geltungsbereich	38.328 m²
- Nettobaulandfläche WA (23 Parzellen)	18.601 m²
- Nettobaulandfläche MI	957 m²
- Verkehrsfläche	3.279 m²
- Lärmschutzwahl/Privatgrün	2.913 m²
- Ausgleichsfläche	1.858 m²
- Grünfläche	6.198 m²
- Naturfläche	4.522 m²

M 1 / 1000

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 28.01.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 07.06.2016 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans hat in der Zeit vom 09.05.2016 bis 07.06.2016 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2016 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2016 bis 27.12.2016 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 16.09.2016 wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 24.11.2016 bis 27.12.2016 öffentlich ausgelegt.
- Die Stadt/Gemeinde Maxhütte-Haidhof hat mit Beschluss des Stadtrats/Gemeinderats vom den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

(Ober-)Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN Misch- und Wohngebiet "Strieghof II" 2. qualifizierte Änderung



Bauort:	Maxhütte-Haidhof			
Bauherr:	Stadt Maxhütte-Haidhof Regensburger Straße 18 93142 Maxhütte-Haidhof			
Planverfasser:	Preihs & Schwan Beraten und Planen GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengfeld			
Grünordnung:	Gottfried Blank Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Marktplatz 1 92536 Pfreimd			
aufgestellt:	Stand vom:	gezeichnet:	Projektnummer:	Maßstab:
28.01.2016	14.03.2017	Schmittner	B-04-53/15	1:1000

H/B = 670 / 1000 (0.67m²)

Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

Gottfried Blank
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Alplan 2016