

Änderungsbereich I Quartier A		Änderungsbereich I Quartier B	
WA	O	WA	O
II E + I	PD 5° - 15° SD 10° - 20° ZD 10° - 20° WD 10° - 20°	II, III E + I, O E + II	PD 5° - 15° SD 10° - 20° ZD 10° - 20° WD 10° - 20°
II E + D	SD 38° - 45°	II, III E + I, O E + II	SD 38° - 45°
0.40	0.60	0.40	0.70

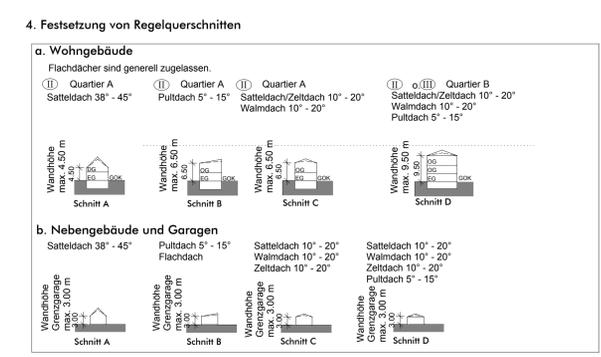
Änderungsbereich III	
WA	O
II E + I	SD 10° - 20° ZD 10° - 20° WD 10° - 20°
II E + D	SD 38° - 45°
0.40	0.60

Bebauungsplan "Pirkensee - südl. Teil" - Maxhütte-Haidhof	
Änderungsbereich I Geltungsbereich	18.921 m <sup>2</sup>
- Nettobaulandfläche (27 Parzellen)	15.313 m <sup>2</sup>
- Verkehrsflächen	2.264 m <sup>2</sup>
- Wirtschaftsweg, öffentl. Grünfläche	1.162 m <sup>2</sup>
- private Zufahrtsstraßen	182 m <sup>2</sup>

### A. Festsetzungen für Änderungsbereiche I/II/III

- Grenzen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereich
  - Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- Art der Nutzung**

WA Allgemeines Wohngebiet gemäss §4 BauNVO  
Die Ausnahmen Tankstelle und Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig.
- Mass der Bauflächen Nutzung**
  - 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A, B
  - 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A
  - 0.70 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier B



- Bauweise, Baugrenzen**
  - Baugrenze
  - offene Bauweise

- Zahl der Wohneinheiten**
  - Quartier A Pro selbständigem Gebäudeteil (Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte Reihenhausbauweise) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig
  - Quartier B Im Quartier B werden keine Eingrenzungen getroffen.

- Dächer der Hauptgebäude**
  - vorgeschlagene Firstrichtung

- Höhenlage**

Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfussbodenoberkante) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 m - 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteigkante bzw. der Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt.
- Aufschüttungen und Aufgrabungen**

Aufschüttungen oder Grabungen sind bis maximal 0.80 m zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist massgebend für die Bestimmung der Wandhöhen. Die Abstandsflächen werden in Bezug auf das sich neu ergebende Gelände bestimmt.

- Schallschutz**

gem. Gutachten vom Ingenieurbüro akustik I bauphysik alfred bartl vom 12.10.2017
- Erschütterungsschutz**

gem. Gutachten vom Ingenieurbüro imb dynamik vom 17.10.2017

- 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 im Mittel hangseits nicht mehr als 3.00 m ( Schnittpunkt Wand Dachhaut ) betragen und talseits nicht mehr als 3.50 m  
Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte)  
Carports sind generell zugelassen.  
Garagen mit Flachdächer sind generell zulässig.  
Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.  
Bei Wohneinheiten < 48 m<sup>2</sup> Wohnfläche reicht 1 Stellplatz aus. (näheres siehe Satzung)

- Einfriedungen**

Strassenseitige Einfriedungen (einschließlich ihrer Sockelausbildung) sind nur als max. 1.00 m hohe Zäune zulässig. Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Doppelstabmattenzäune mit einer Höhe von max. 1.20 m zulässig

- Verkehrsflächen**
  - öffentliche Verkehrsfläche
  - Parkstreifen
  - private Stellplätze
  - private Zufahrtsstraße
  - öffentliche Fläche für spätere Verkehrsanbindung

### B. Hinweise

- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
- private Grünfläche
- I/II/III Änderungsbereiche
- A/B Bauquartiere
- Flurstücksnummern
- Parzellennummer
- Grundstücksfläche
- Höhenlinie
- 20kV-Leitung (unterirdisch)
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser
- bestehende Gebäude
- Garagenzufahrten

Nutzungsschablone	
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER ZWINGEND VORGESCHRIEBENEN GESCHOSS	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN ZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

### C. Grünordnung

- Fläche für Landwirtschaft
- Bäume auf privaten Grund, Lage variabel gemäss 13. Grünordnerische Festsetzungen in Satzung

### Verfahrensablauf

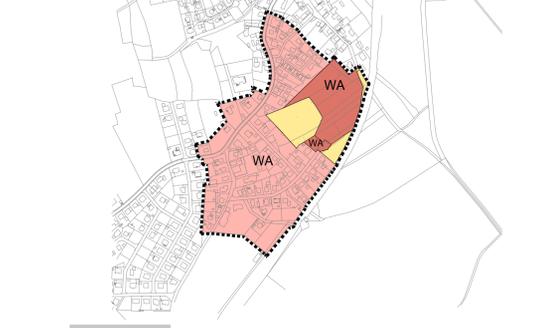
- Der Stadtrat/Gemeinderat hat in der Sitzung vom 27.07.2017 die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäss § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2017 hat in der Zeit vom 01.09.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörde und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 26.07.2017 hat in der Zeit vom 01.09.2017 bis 29.09.2017 stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäss § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäss § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgestellt.
- Die Stadt/Gemeinde ..... 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)

7. Die Regierung / Das Landratsamt ..... hat den Bebauungsplan mit Bescheid vom ..... AZ ..... gemäss § 10 Abs. 2 BauGB genehmigt.  
8. Ausgefertigt

....., den .....  
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)  
.....  
(Ober-)Bürgermeister(in)

9. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am ..... gemäss § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am ..... gemäss § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.



<b>Bauherr:</b>	Stadt Maxhütte-Haidhof Regensburgerstraße 18 93142 Maxhütte-Haidhof
<b>Planverfasser:</b>	Preihsi & Schwan Berater und Planer GmbH Kreuzbergweg 1 A 93133 Burglengenfeld
<b>Schallschutz:</b>	alfred bartl bauphysik I akustik Altentreswitz 25 92648 Vohenstrauß
<b>Grünordnung:</b>	Gottfried Blank Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt Marktplatz 1 92536 Preimd
<b>aufgestellt:</b>	27.07.2017
<b>Fassung vom:</b>	27.09.2017
<b>Projektnummer:</b>	B-04-19/09
<b>Maßstab:</b>	1:1000

Dr. Susanne Frank  
1. Bürgermeisterin

Alfred Bartl  
Dipl.-Ing. (FH) Bauphysik

Gottfried Blank  
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Alfplan 2016