

# **Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz**

**der Stadt Maxhütte - Haidhof**

**Mischgebiet**

**„Oberes Holz“**

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erläßt die Stadt Maxhütte - Haidhof folgende

## **S A T Z U N G**

## Inhaltsverzeichnis

### A. **Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz**

Bebauungsplan

### B. **Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)**

- §1 Geltungsbereich
- §2 Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §3 Maß der baulichen Nutzung
- §4 Bauweise
- §5 Freileitungen
- §6 Gestaltung der baulichen Anlagen
- §7 Einfriedungen
- §8 Werbeanlagen
- §9 Grünordnerische Festsetzungen
- §10 Baugrundbeschaffenheit/Grundwasserverhältnisse
- §11 Schallschutz
- §12 Brandschutz
- §13 Abgrabungen und Aufschüttungen
- §14 Wohnen im Mischgebiet

### C **Hinweise**

### D **Begründung**

### F **Anlagen**

- Anlage 1 Grünordnungsplanung
- Anlage 2 Umweltbericht
- Anlage 3 Schallschutzgutachten

## **A.      Bebauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz**

Die Planzeichnung vom 24.05.2017 ist Bestandteil dieser Satzung.

## **B.      Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB**

### **§ 1      Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 24.05.2017 festgesetzt.

### **§ 2      Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen in der Planzeichnung in Mischgebiete im Sinne von § 6 Abs.4 BauNVO  
Verkehrsflächen und Grünflächen

### **§ 3      Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen in der Planzeichnung nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschoßflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt, einschl. der in § 19 Abs. 4 BauNVO geregelten Überschreitungen.

Das Maß der zulässigen baulichen Nutzung ergibt sich aus den in der Planzeichnung eingetragenen Grundflächenzahlen

### **§ 4      Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

Keine abweichende Bauweise

### **§ 5      Freileitungen**

Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des MI – „Oberes Holz“ unzulässig.

## § 6 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Bei der äußeren Gestaltung sind die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen in Struktur, Form, Maßstäblichkeit, Farbe und Materialien aufeinander abzustimmen. Grelle und unruhige Farbgestaltungen bei Fassaden sind unzulässig.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, daß keinerlei Blendwirkung für den KFZ – Verkehr auf der „Regensburger Straße“ entstehen kann.

## § 7 Einfriedungen

Entlang des Geltungsbereiches und auf den Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen zulässig.

## § 8 Werbeanlagen

- (1) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben und Wechsellicht unzulässig.
- (2) Beleuchtungsanlagen müssen so erstellt werden, dass die Verkehrsteilnehmer auf der „Regensburger Straße“ nicht geblendet werden.

## § 9 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

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 2,0 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 „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.

## 2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

### 2.1 Allgemeines

Die Ausführung der Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen ist im Zuge der Erschließungsmaßnahmen durchzuführen.

### 2.2 Ausgleichsmaßnahmen auf Flur-Nr. 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof

Die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen in einem Umfang von 4.306 m<sup>2</sup> werden auf Flur-Nr. 218/5 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof erbracht. Durchzuführen sind Waldumbaumaßnahmen zur Erhöhung des Laubgehölzanteils in Abstimmung mit dem AELF Schwandorf und der Unteren Naturschutzbehörde. Aufgrund des anzuerkennenden Faktors von 0,5 ist die doppelte Fläche bereitzustellen (8.612 m<sup>2</sup>).

#### Ausgleichsflächen-Zuordnungsfestsetzung:

Die festgesetzten Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden den Eingriffen innerhalb des Geltungsbereichs (Bebauung der privaten Grundstücksflächen, Erschließungsmaßnahmen) verbindlich zugeordnet.

## 2.2.1 Gehölzauswahlliste

Für Gehölzpflanzungen werden folgende heimische und standortgerechte Gehölzarten empfohlen (verbindliche Festsetzung für Pflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen):

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

### Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

## § 10 Baugrundbeschaffenheit / Grundwasserverhältnisse

Das Bebauungsplangebiet liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten  
der Stadt Maxhütte- Haidhof

## §11 Schallschutz

1. Innerhalb der Mischgebietsflächen sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig deren Geräusche die nachfolgend aufgeführten Emissionskontingente nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ von tagsüber (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Relevanzgrenze aus DIN 45691:2006-12 ist zu beachten.

Fläche	$L_{EK,Tag}$	$L_{EK,Nacht}$
GI X	xx	yX

### 2. Zusatzkontingente

Für die in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektoren erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um folgende  $L_{EK,ZUS,k}$ :

Abgrenzung Sektor				Zusatzkontingent		
Bezugspunkte				$L_{EK,ZUS,k}$ Tag dB(A)	$L_{EK,ZUS,k}$ Nacht dB(A)	
	Anfang		Ende			
	RW	HW	RW	HW		
Bezugspunkt	111111,22	333333,44				
A	123456,78	876543,21	.	..	Z1	Z2
.	.	..	.	..	.	..
..	.	..	.	..	.	..
N	.	..	123456,78	876543,21	Zn	Zm

### Legende:

RW: Rechtswert HW: HochwertGauss-Krüger. Koordinaten (DHDH90, Rauenberg, Bessel)  
Zählrichtung im Uhrzeigersinn

3. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte innerhalb der in der Tabelle genannten Richtungssektoren  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,zus,k}$  zu ersetzen ist.

4. 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.

#### §12 Brandschutz

##### *Ausreichende Löschwasserversorgung*

Der Grundschutz für das vorgesehene Gewerbegebiet wird im Zuge der öffentlichen Erschließung sichergestellt.

Es wird ein Oberflurhydrant im Baugebiet, im öffentlichen Straßenraumbereich errichtet.

Weiter werden 1 Unterflurhydrant auf dem Grundstück errichtet.

Feuerwehrfahrzeuge haben überall im gesamten Baugebiet gute Zugriffsbedingungen.

##### *Baugenehmigung*

Im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens sind erforderliche Brandschutznachweise zu erstellen und für den Objektschutz sich ergebende Auflagen zu erfüllen.

#### § 13 Abgrabungen und Aufschüttungen

Abgrabungen und Aufschüttungen sind zulässig. Um aufgrund der Lage ebene Grundstücke zu erhalten sind die Grundstücke höhenmäßig aufzufüllen, bzw. an das Straßenniveau anzugleichen.

#### § 14 Wohnen im Mischgebiet

Zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.



**Der vorstehende Bauungsplan mit Grünordnung und Schallschutz  
wird hiermit ausgefertigt.**

Maxhütte – Haidhof, .....

**STADT Maxhütte - Haidhof**

Maxhütte - Haidhof, .....

---

Frau Dr. Susanne Plank  
1.Bürgermeisterin

## **C Hinweise**

1. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme zu sichern, ggf. auf der gesamten Fläche abzutragen und in dem Umfang der später für die gärtnerische Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche notwendig ist seitlich zu lagern. Der Rest ist einer Wiederverwendung an anderer Stelle zuzuführen. Die Bodenmieten zur Zwischenlagerung sind mit einer Zwischenbegrünung in ihrem fruchtbaren Zustand zu erhalten. Eine Verdichtung und Verunreinigung der belebten Bodenschichten während Bau und Betrieb muss ausgeschlossen sein.
2. Bei Baumpflanzungen ist darauf zu achten, dass eine Abstandszone von je 2,5 m beidseits von Erdkabeln einzuhalten ist. Ist dies nicht möglich, sind auf Kosten des Bauherrn geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen.
3. Geologische, bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
4. Die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung und die gesetzlichen Abstandsflächen bei Pflanzungen sind einzuhalten.
5. Die Versickerung von wenig verschmutztem Niederschlagswasser (z.B. Dachabwässer) hat auf dem Baugrundstück über belebten Oberboden zu erfolgen.
6. Denkmalschutz  
Art 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen.  
Zur Anzeige verpflichtet sind auch Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zum 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.

7. Beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (§19 g Wasserhaushaltsgesetz) ist besondere Sorgfalt geboten.  
Auf notwendige Verfahren nach den Wassergesetzen (z.B. Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG) , nach dem Gewerberecht (z.B. §9 VbF) und nach dem Immissionsschutzrecht (z.B. 4. Bundesimmissionsschutz- Verordnung) wird hingewiesen.
  
8. Für die Lagerung von Öl ist die VawSF (Anlagen- und Fachbetriebsverordnung) zu beachten.