

Änderungsbereich I Quartier A

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

Änderungsbereich I Quartier B

WA	O
II o, III E + I II o, III E + II	PD 5° - 15° SD 10° - 20° ZD 10° - 20° WD 10° - 20°
II o, III E + I II o, III E + II	SD 38° - 45°
0.40	0.90

Änderungsbereich II
Fläche für Landwirtschaft

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

Geltungsbereich des verbindlichen Bebauungsplanes
"Pirkensee - südlicher Teil" vom 24.03.1963
einschließlich 3. vereinfachter Änderung vom 17.07.2008

Der Bebauungsplan "Pirkensee südlicher Teil"
von 24.03.1962 einschl. 3. vereinfachter Änderung
vom 17.07.2008 bleibt vollinhaltlich gültig.

Bebauungsplan "Pirkensee - südl. Teil" - Maxhütte-Haidhof

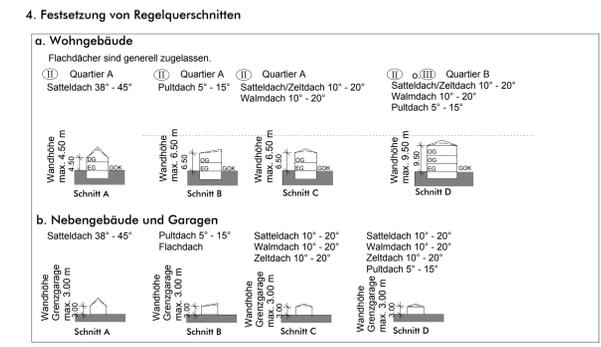
Änderungsbereich I Geltungsbereich	18.921 m ²
- Nettobaulandfläche (27 Parzellen)	15.313 m ²
- Verkehrsflächen	2.264 m ²
- Wirtschaftsweg, öffentl. Grünfläche	1.162 m ²
- private Zufahrtsstraßen	182 m ²

m 10 20 30 40 50

M 1 / 1000

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
 - 0.90 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**
 - Bei Wohngebäuden mit Satteldächern mit einer Neigung von 38° - 45° sind als Dachaufbauten je Gebäudesite bei Einzeleinheiten bis zu zwei Schiepp- oder Satteldachgauben zulässig. Die Gesamtlänge aller Gauben darf maximal 1/3 der Gebäudelänge betragen. Dachanschnitte sind unzulässig.
- 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.

Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen und zu vermaßen. Unterkellerungen von Garagen sind zulässig. In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern bis maximal 1,20 m zulässig.

- 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 m² 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

- B. Hinweise**
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze
 - private Grünfläche
 - I/II/III Änderungsbereiche
 - A/B Bauquartiere
 - Flurstücksnummern
 - Parzellenummer
 - Grundstücksfläche
 - Höhenlinie
 - 20kV-Leitung (unterirdisch)
 - Bebauung mit Schallschutzmaßnahmen siehe Satzung Pkt. 14
 - Verkehrslärm (siehe Schalltechnische Untersuchung)
 - vorgeschlagene Gebäude
 - vorgeschlagene Garagen
 - vorgeschlagene Mehrfamilienhäuser
 - bestehende Gebäude
 - Garagenzufahrten

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHLE DER ZWINGEND VORGESCHRIEBENEN GESCHOSSWEISE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHENZAHLE	GESCHOSSFLÄCHENZAHLE

- C. Grünordnung**
- Fläche für Landwirtschaft
 - Bäume auf privaten Grund, Lage variabel gemäss § 13. Grünordnerische Festsetzungen in Satzung
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Bepflanzung mit niedrigwüchsigen Sträuchern
 - öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Bepflanzung mit niedrigwüchsigen Sträuchern

- 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 hat in der Zeit vom bis 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 hat in der Zeit vom bis 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)

....., den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

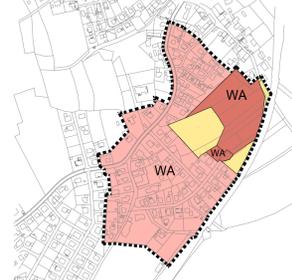
..... (Ober-)Bürgermeister(in)

....., den

(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

..... (Ober-)Bürgermeister(in)

BEBAUUNGSPLAN
mit integrierter Grünordnung
Baugebiet "Pirkensee südlicher Teil"
1. qualifizierte Änderung



Bauherr: Stadt Maxhütte-Haidhof
Regensburgerstraße 18
93142 Maxhütte-Haidhof

Planverfasser: Prehnsi & Schwan
Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Schallschutz: alfred bartl bauphysik I akustik
Altentreswitz 25
92648 Vohenstrauß

Grünordnung: Gottfried Blank
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Preimid

aufgestellt: 27.07.2017

Fassung vom: 26.07.2017

Projektnummer: B-04-19/09

Maßstab: 1:1000

H/B = 700 / 1389 (0.83m²)

Allplan 2016