

B E G R Ü N D U N G

gemäß § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch zum Bebauungsplan mit integriertem
Grünordnungsplan

der Stadt Maxhütte - Haidhof

„Maxhütte – Ost IV“

2. Qualifizierte Änderung

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 Bauungsplanunterlagen beigefügt.

1. Lage und Bestandssituation

Das Bauungsgebiet liegt im östlichen Bereich der Stadt Maxhütte – Haidhof im unmittelbaren Anschluss an das bereits erschlossene Baugebiet Maxhütte – Ost III und umfasst eine Fläche von ca. 6,30 ha. Das Gelände im Änderungsgebiet liegt zwischen ca. 394,80 m – 406,50 m ü. NN. Es liegt ein kontinuierlich ansteigendes Gelände mit einem Höhenunterschied in östlich- westlicher Richtung von ca. 12,00 m vor. Die auf zugehörigen Bauungsplan dargestellten Höhenschichtlinien vermitteln einen Eindruck des natürlichen Geländeverlaufes.

Das Änderungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als landwirtschaftlich genutzte Fläche dargestellt und ist derzeit mit Mais bestellt.

Im Norden grenzt das geplante Baugebiet an die vorhandene Wohnbebauung des bereits erschlossenen Wohnbaugebietes „Maxhütte – Ost III“, nach Westen und Süden grenzt das geplante Baugebiet an landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Osten

liegt die Bahnstrecke Regensburg / Hof in einem tiefen Einschnitt auf Höhe von ca. 390,00 m ü. NN. Zwischen geplantem Baugebiet und der Bahnstrecke liegt ein Damm mit einer Dammkronenhöhe von 406,00 m ü. NN, bzw. 396,00 m ü. NN und der vorgelagerten Bahnhofsstraße.

Durch die 2. Qualifizierte Änderung soll die Möglichkeit geschaffen werden die Flurnummer 63 über das Baugebiet „Maxhütte-Ost IV“ zu erschließen. Hierfür sollen die Grünflächen zwischen Parzelle 21/22 und 29/30 in Verkehrsflächen geändert werden.

2. Anlaß, Ziel und Zweck der Planung

Der für die weitere Entwicklung der Stadt, notwendige Bedarf an Wohnbauflächen für Ansiedlungswillige steht im Vordergrund für die Änderung der derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen westlich der Bahnstrecke Regensburg – Hof im Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung (Baugebiet Maxhütte – Ost III) in

Richtung Kreisstraße SAD8, in ca. 300 m Entfernung südlich des Bahnhofes Maxhütte – Haidhof.

Der Siedlungsbereich deckt sich mit den Zielvorgaben, die der Stadtrat beim städtebaulichen Ideenwettbewerb 1994 vorgegeben hat.

Die Stadt Maxhütte – Haidhof orientiert sich mit der Ausweisung dieser, in der Kernstadt gelegenen Entwicklungsfläche in allen Punkten an den Vorgaben der Landesentwicklungsplanung.

Diese Baugebietsausweisung stellt städtebaulich eine sinnvolle Erweiterung der bestehenden Siedlungsbereiche dar und führt zu einer Nachverdichtung von Innenbereichsflächen.

Dieser Nachverdichtung wird Priorität gegenüber der Erweiterung von Ortsrändern eingeräumt.

Durch die Bereitstellung der hier liegenden Grundstücke durch die Stadt Maxhütte – Haidhof kann dem notwendigen Bedarf an Ein-, Zwei-, und Mehrfamilienhausgrundstücken nachgekommen werden.

Vor allem die vermehrte Anfrage von Ansiedlungswilligen aus dem Großraum Regensburg nach günstigen Baugrundstücken mit relativ naher Anbindung an Regensburg spricht für die Entwicklung dieses Baugebietes .

Anhand der nachfolgend dargestellten Bevölkerungsentwicklung der Stadt Maxhütte-Haidhof wird der unmittelbare Zusammenhang von Baugebietsausweisung und absoluter Zunahme der Bevölkerung ersichtlich.

An dem Diagramm ablesbar wird:

- mit jeder Baugebietsausweisung einher geht eine Einwohnerzunahme
- mit jeder Baugebietsausweisung erfolgt ein wirtschaftlicher Aufschwung bedingt durch Zunahme der Bauanträge für Neubauten

In den Jahren 1990 bis 2004 hielten sich Geburten und Sterbefälle die Waage, ab dem Jahr 2005 gingen die Geburten im Jahr 2005 um 23 % , im Jahr 2006 um 44 % , im Jahr 2007 um 21 % , im Jahr 2008 um 33 % , im Jahr 2009 um 30 % , im Jahr 2010 um 22 % , gegenüber den Sterbefällen zurück.

Aus den statistischen Erhebungen wird ersichtlich dass, sobald die Stadt keine Baugrundstücke mehr zur Verfügung stellt, sprich kein Zuzug durch Ansiedlungswillige erfolgt, einzig der demographische Wandel die Bevölkerungsentwicklung der Stadt bestimmt.

Ohne aktiver Entwicklungspolitik der Stadt Maxhütte – Haidhof würde es zu einer negativen Bevölkerungsentwicklung kommen.

Weiterhin ersieht man aus den statistischen Erhebungen dass auch die Neubau- Bautätigkeit zum erliegen käme wenn keine Baugebietsausweisungen mehr erfolgten; dadurch würde die heimische Wirtschaft sehr in Mitleidenschaft gezogen.

Arbeitsplätze gingen verloren, die negativen Auswirkungen auf Infrastruktur, kurz die Auswirkungen auf die Entwicklung der Stadt Maxhütte – Haidhof wären äußerst negativ.

Die Ausweisung des Baugebietes – Maxhütte – Ost III bestätigt die Stadt in Ihrem Handeln.

Innerhalb von nur 2 Jahren (2009 – 2010) waren

115 Bauparzellen im Baugebiet Maxhütte – Ost III verkauft und bereits Bauanträge

für 80 Neubau – Bauvorhaben genehmigt worden.

Ein weiteres Argument für die Entwicklung dieses Bereiches ist die bereits vorhandene Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten, Kirchen; vorhandene Ver- und Entsorgungsleitungen und Erschließungsstraßen sind in unmittelbarer

Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

Nähe, sehr gute Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz über Kreisstraßen zur Autobahn A93.

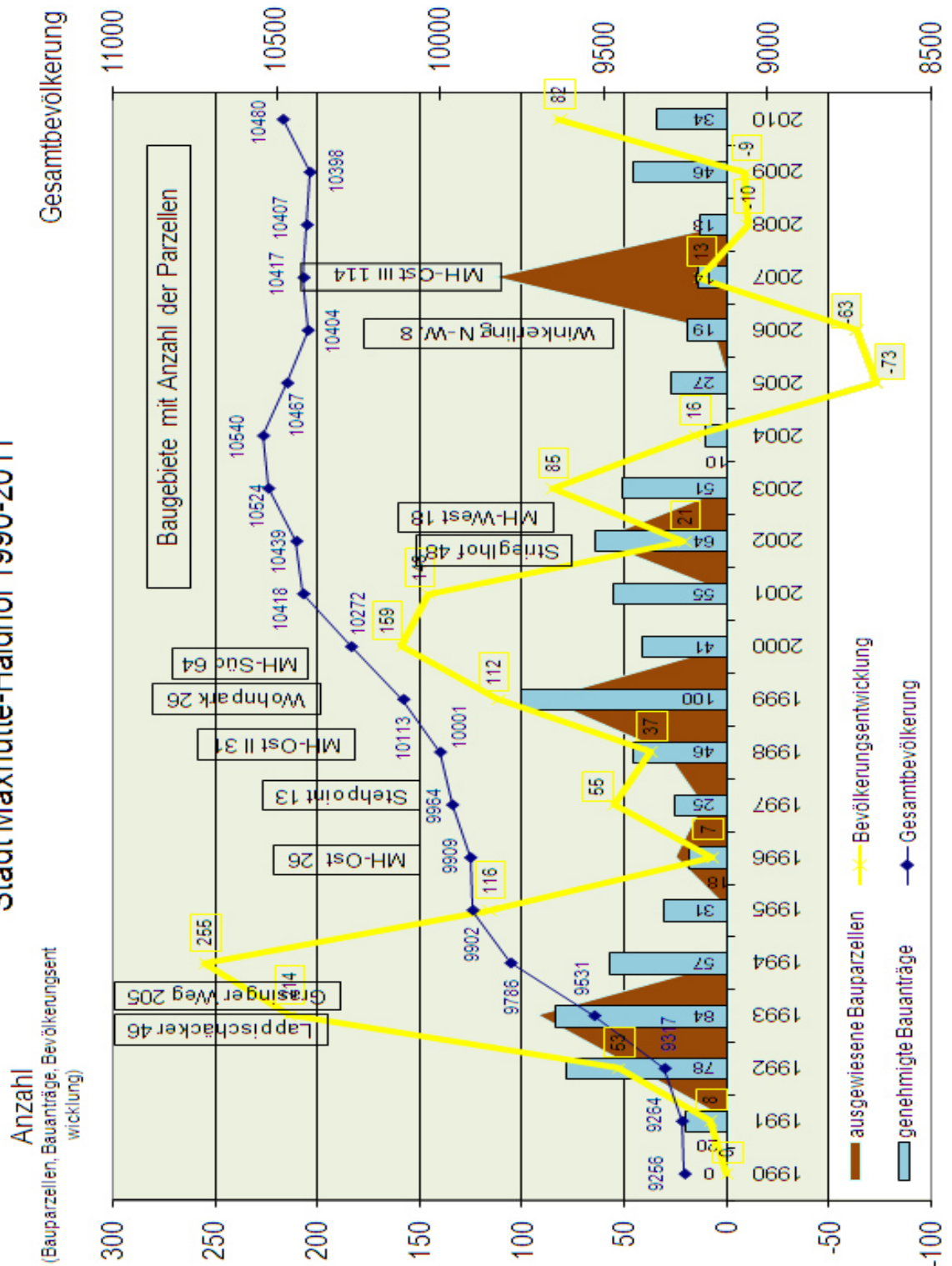
Besonders erwähnenswert ist die unmittelbare Nähe zum Bahnhof in ca. 300 m Entfernung, sowie die Nähe zu Naherholungsbereichen z.B. Stadtpark und Austria – Gelände.

Die Umwidmung dieser landwirtschaftlichen Flächen in Wohnbauland bietet die Möglichkeit der starken Nachfrage von Bauwilligen entgegenzutreten.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren.

Bevölkerungsentwicklung in Abhängigkeit von der Ausweisung von Baugebieten Stadt Maxhütte-Haidhof 1990-2011



2.1 Flächenpotenziale Kernstadt Maxhütte – Haidhof - 2011

Im derzeit noch aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Maxhütte – Haidhof sind Wohngebietsflächen ausgewiesen.

Auf diese Flächen hat die Stadt Maxhütte – Haidhof nicht nur keinen Zugriff, vielmehr

hat die Stadt das Aktivierungsinteresse im Vorfeld abgefragt und hat nur negative Antworten erhalten.

Keiner der Grundstückseigentümer ist abgabebereit.

Im Besitz der Stadt Maxhütte-Haidhof befinden sich derzeit nur noch 4 baureife Grundstücke (4260 m²).

Die Stadt sieht einen absolut notwendigen Handlungsbedarf um die positive Entwicklung sowohl im Hinblick auf die Bevölkerungsentwicklung als auch im Hinblick auf die wirtschaftliche Weiterentwicklung zu fördern, zum Wohle der Stadt Maxhütte – Haidhof.

Als Folge hieraus ist die Stadt derzeit dabei insgesamt 14,5 ha im Flächennutzungsplan an Wohn- und Mischgebietsflächen der o. g. nicht abgabebereiten Grundstückseigentümer auf Flächennutzungsplanebene zurückzunehmen. Es wird damit dem Ziel der nachhaltigen flächensparenden Entwicklungspolitik voll entsprochen. Ein zusätzlicher Flächenverbrauch findet damit nicht statt, sondern lediglich eine Umverteilung des bestehenden Entwicklungspotenzials zugunsten ebenfalls städtebaulich sinnvoller Entwicklungen -wie der vorliegenden Bauleitplanung- gegenüber brachliegenden Potenzialflächen.

Diese Bauleitplanung umfasst ca. 6,3 ha Wohnbaulandfläche und ist damit bei weitem mit der vorgenommenen Freisetzung der o.g. 14,5 ha Wohn- und Mischgebietsflächen abgedeckt.

Die Ausweisung des Baugebietes Maxhütte – Ost IV ist die logische Folge bzw. Notwendigkeit für die positive Entwicklung der Stadt Maxhütte – Haidhof.

3. Inhalt und wesentliche Auswirkung des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliche Vergleichswerte

Größe des Bebauungsplangebietes (Geltungsbereich) :	62.595 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche:	6.057 m ²
Parkplätze und Gehwege im Baugebiet:	2.273 m ²
Allgemeines Wohngebiet (Nettobaulandfläche)	33.697 m ²
künftiger Geh- und Radweg	1.221 m ²
künftige Straßenanbindung:	2.736 m ²
Grün-, Böschungs-, Ausgleichs- Flächen	14.611 m ²
Anzahl der Bauparzellen:	74

3.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend dem Ziel und Zweck des Bebauungsplanes wird das Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter Anwendung des § 17 BauNVO getroffen. Das Maß der baulichen Nutzung wird nicht auf die in der BauNVO höchstzulässigen Geschossflächenzahlen festgelegt.

Damit wird, über das rechtliche Minimum hinaus, derjenige bebauungsfreie Flächenanteil sichergestellt, der als Voraussetzung für die Einbindung des Baugebietes in die Umgebung und seine Durchgrünung notwendig ist.

3.3 Begründung zur Grünordnung

Trotz der zwangsläufig erforderlichen Überbauung und Versiegelung gilt es dennoch, die Mindestanforderungen des Bodenschutzes umzusetzen. Hierzu gehört zunächst der Schutz vor Vernichtung bzw. Vergeudung von Oberboden. Wo keine baulichen Veränderungen stattfinden, ist der natürliche Bodenaufbau zu erhalten. Insbesondere hier sind auch Beeinträchtigungen wie Bodenverdichtungen zu vermeiden.

Durch die Festsetzung von Schutzzonen zu Ver- und Entsorgungstrassen sowie von Mindestabständen zum Fahrbahnrand soll dafür Sorge getragen werden, dass Gehölzpflanzungen nicht in Konkurrenz zu technischen Einrichtungen stehen und deshalb später wieder beseitigt werden müssen.

Die Einhaltung von Grenzabständen dient in erster Linie der Vermeidung nachbarschaftlicher Konflikte.

Die im Zusammenhang mit der Errichtung des Bauvorhabens geplanten Grünflächen erfüllen eine Reihe ökologischer und ortsgestalterisch-ästhetischer Funktionen:

Sicherung eines hinsichtlich des Ortsbildes und allgemein wohlfahrtswirksamen Grünflächenanteils im Baugebiet, visuelle Einbindung und landschaftliche Einbindung der Baukörper in die örtliche Situation, damit Minimierung bzw. Minderung von Eingriffen in das Landschaftsbild Abschirmung störungsempfindlicher Nutzungsformen und Strukturen untereinander Verbesserung des Siedlungsklimas in gewissem Umfang Rückhalte- (bzw. Versickerungs)fläche für auf den Baugrundstücken anfallendes Oberflächenwasser Beitrag zur Minderung von Lärm, Staub, Schadstoffen etc. Minderung bzw. Minimierung von Eingriffen in die Lebensräume von Pflanzen und Tieren; zusätzlich Verbesserung des Lebensraumangebots insbesondere für Gehölzbewohner Verminderung der Barrierewirkung hinsichtlich des Ausbreitungs- und Wandervermögens von Pflanzen und Tieren. Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Begrünungsmaßnahmen auf öffentlichen Flächen werden in Form von Baumpflanzungen entlang der Erschließungsstraßen sowie auf den sonstigen öffentlichen Grünflächen durchgeführt.

Durch die Festsetzung, dass die Begrünungsmaßnahmen im Zusammenhang mit den Erschließungs- und sonstigen Baumaßnahmen zu erfolgen haben sowie die Festsetzungen der Mindestpflanzqualitäten soll dafür Sorge getragen werden, dass die Pflanzungen möglichst frühzeitig ihre Funktionen erfüllen können.

Gemäß den planlichen Festsetzungen sind entlang der öffentlichen Parkstreifen in Grünflächen Bäume der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen.

Gemäß den Ergebnissen der Schalltechnischen Untersuchung sind gegenüber der Kreisstraße SAD 8 im Süden und der Bahnlinie Regensburg-Hof im Osten Lärmschutzeinrichtungen erforderlich. Um diese in das Orts- und Landschaftsbild einzubinden, sind entsprechend geeignete Begrünungsmaßnahmen durchzuführen. Die Lärmschutzwallbereiche sind dementsprechend auf mindestens 50 % der Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen (Initialpflanzung). Die nicht bepflanzten Teilflächen sind zur Gehölzentwicklung der Sukzession zu überlassen. Soweit an der Ostseite Lärmschutzwände errichtet werden, sind diese mit geeigneten Kletterpflanzen zu begrünen, alternativ sind Sträucher vorzupflanzen, sofern nicht begrünte Systeme zur Verwendung kommen.

Die sonstigen öffentlichen Grünflächen sind entsprechend den planlichen Festsetzungen mit Bäumen der 1. oder 2. Wuchsordnung zu bepflanzen. Damit kommt den öffentlichen Grünflächen insgesamt eine hohe Bedeutung bei der Umsetzung der o.g. grünordnerischen Ziele zu.

Um eine gewisse landschaftliche Einbindung des Baugebiets gegenüber den unbebauten Flächen im Süden zu erreichen, wird auf den privaten Grundstückspartellen eine 1-2-reihige Hecke festgesetzt. Hierbei sind mindestens 50 % heimischer und standortgerechter Arten zu verwenden.

Im südöstlichsten Teil des Geltungsbereichs sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten, da diese Bereiche nicht baulich überprägt werden müssen.

Zur Kompensation der vorhabensbedingten Eingriffe sind gemäß der naturschutzrechtlichen Bilanzierung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen in einem Umfang von ca. 15.680 m² durchzuführen.

Diese werden zum einen auf Flur-Nr. 124 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof erbracht. Der bereits naturschutzfachlich relativ hochwertige Laubmischbestand im stadtnahen Bereich wird über den eigentumsrechtlichen Erwerb durch die Stadt Maxhütte-Haidhof hinsichtlich seiner Lebensraumqualitäten gesichert. Durch verschiedene Maßnahmen wie das Entfernen standortfremder Pappeln, das Belassen von Altbäumen und von Totholz sowie das Schließen

Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

bestehender Gehözlücken durch Pflanzung von Laubgehölzheistern kann eine weitere Optimierung erreicht werden.

Die Anrechnung als Kompensationsfläche erfolgt mit Faktor 0,4 (Gesamtfläche ca. 16.300 m², anrechenbare Fläche 6.520 m²).

Darüber hinaus werden Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 163 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof festgesetzt. Die Flächen sind Teil des ehemaligen Abbaugebiets der Rohstoffgesellschaft Ponholz und wurden mittlerweile von der Stadt Maxhütte-Haidhof eigentumsrechtlich erworben. Ein größerer Teil der Kompensationsfläche (Waldumbauplächen) wurde nicht in den Bergbau einbezogen.

Vorgesehen sind zum einen Waldumbaumaßnahmen im Bereich des bestehenden Kiefern- bzw. Mischwaldes. Es ist geplant, die Kiefern in größeren Gruppen bzw. auf größeren Teilflächen (z.B. 500-1000 m²) vollständig zu entfernen und Laubgehölze durch Pflanzung einzubringen. Die Maßnahmen sollen so zügig wie möglich umgesetzt werden, wobei die forstfachlichen Gesichtspunkte in vollem Umfang zu berücksichtigen sind. Soweit erforderlich, sind die Teilflächen mit den Pflanzungen zu zäunen.

Darüber hinaus ist im Bereich des bergbaulich in Anspruch genommenen, im Maßnahmenbereich mittlerweile weitestgehend verfüllten Bergbaugeländes, welches unmittelbar an die Waldumbauplächen anschließt, eine Neubegründung von Laubwald durch Aufforstung geplant. Voraussichtlich ist die Errichtung eines Wildschutzzaunes erforderlich.

Leitarten der Laubwaldentwicklung sind sowohl in den Waldumbau- als auch in den Neubegründungsflächen Stieleiche und Hainbuche, als Nebenbaum die Rotbuche sowie die Edellaubholzarten. Die genaue Festlegung der Pflanzverbände erfolgt durch die forstfachliche Beratung. Die Maßnahmen sind in den Forstwirtschaftsplan der Stadt Maxhütte-Haidhof aufzunehmen und als Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen zu führen. Die jeweils erforderlichen Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen zur Erreichung der Bestandsentwicklungsziele sind laufend fortzuführen. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Mit Durchführung der Maßnahmen kann in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde davon ausgegangen werden, dass die

Preihsl + Schwan - Beraten und Planen GmbH

Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471 7016-0 – Fax 09471 7016 17
E- Mail – burglengenfeld@beraten-planen.de www.preihsl-schwan-ingenieure.de

vorhabensbedingten Eingriffe im Sinne der Naturschutzgesetze ausreichend kompensiert werden.

3.4 Verkehrstechnische Erschließung

Die äußere Erschließung des Neubaugebietes erfolgt über die „Bahnhofstraße“ sowie über die „Alois-Gall-Straße“.

Innerhalb des Plangebietes sind „Ringstraßen“ und Stichstraßen vorgesehen.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraumes ist eine ausreichende Anzahl an Besucherstellplätzen berücksichtigt und ausgewiesen.

Für die spätere Erweiterung des Plangebietes zur Schließung der städtebaulichen Lücken sind Trassen für Anbindungsstraßen vorgesehen, die an den weiterhin landwirtschaftlich genutzten Flächen enden.

3.5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom und Wasser ist durch die E-ON / Stadt gesichert.

Die Entwässerung des künftigen Baugebietes erfolgt im Trennsystem. Das Schmutzwasser wird an die vorhandene Kanalisation der nördlichen Ortsteile über eine Druckleitung angeschlossen und zur Kläranlage nach Teublitz geleitet. Das innerhalb

des Baugebietes anfallende Oberflächenwasser wird über eine Transportleitung an das, bereits im Zuge der Erschließungsmaßnahme für „Schule und Mehrzweckhalle“, gebaute Regenrückhaltebecken bei Ibenthann angeschlossen.

In der Topographie verläuft eine von Nordwest nach Südost verlaufende Geländemulde direkt auf das geplante Baugebiet zu. Das hier ankommende, aus den landwirtschaftlich genutzten Flächen wild abfließende Oberflächenwasser wird mittels eines Fangedammes (innerhalb des Geltungsbereiches) abgefangen und ebenfalls über eine Regenwasserleitung dem Regenrückhaltebecken bei Ibenthann zugeleitet.

In allen Straßen werden bei Aufstellung des Bebauungsplanes geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorgesehen.

3.6 Schallschutz

- Zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen wurden aktive, passive und bauliche Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.
- Durch einen Lärmschutzwall entlang der Kreisstraße SAD 8 mit einer Höhe von 4,0 m über Gradiente der Kreisstraße werden die Lärmimmissionen durch die Kreisstraße SAD 8 reduziert.
- Der bestehende Lärmschutzwall zwischen der Bahnlinie und der Verlängerung der Bahnhofstraße wird um 2,0 m auf der gesamten Länge der östlichen Grenze des Umgriffes erhöht. Damit werden die Lärmimmissionen durch die Bahnlinie Regensburg – Hof reduziert.
- Mit den aktiven Schallschutzmaßnahmen werden die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung zur Tagzeit nahezu flächendeckend eingehalten bzw. unterschritten. Zur Nachtzeit ist dies nicht der Fall. Daher sind bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen.
- Um zur Nachtzeit gesunden Schlaf zu gewährleisten, wurden Innenpegel von maximal 30 dB(A) in den Schlafräumen festgesetzt. Damit ist entsprechend der aktuellen Lärmwirkungsforschung ein störungsfreier Schlaf gewährleistet.

3.7 Untergrund

Im Baugebiet herrschen vorwiegend tertiäre Sedimente als Sande und Kiese mit lehmigen Lagen vor.

Es zeigt sich, dass im mittleren Bereich des Baugebietes nach durchschnittlich 30 cm humosem Oberboden eine Wechsellagerung aus tertiären Schluffen und Sanden mit unterschiedlichem und wechselndem Tongehalt ansteht.

Das Material ist zum Teil als mergelig anzusehen.

In einzelnen Bereichen sind auch gröbere Bestandteile wie Kiese und Steine vorhanden.

Fels ist bis in größere Tiefen nicht vorgefunden worden.

In keinem der Schürfe wurde Grund- oder Schichtwasser vorgefunden, ein Auftreten von Schichtenwasser auf den bindigen Lagen ist jedoch, je nach Witterung möglich.

Aufgrund des Vorhabens der flächigen Versickerung von Oberflächenwasser im gesamten Baugebiet wird empfohlen, etwaige Keller als weiße Wanne auszubilden, um langfristige Sicherheit gegen Feuchte zu erreichen.

Versickerung ist im gesamten Baugebietes grundsätzlich möglich.

Teilweise kann die Versickerung aufgrund mächtigerer lehmiger Schichten behindert sein.

Es wurde ein Bodengutachten durch das Baugrundinstitut „Klein+Winkelvoss GmbH erstellt, auf das hiermit hingewiesen wird. Dieses Bodengutachten liegt bei der Stadt Maxhütte – Haidhof zur Einsichtnahme auf.

(Gutachten über die allgemeine Bebaubarkeit Nr.: 11 03 14)

3.8 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.

3.9 Einfriedung 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.

3.10 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

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

Es werden mehrere Oberflurhydranten im Baugebiet sinnvoll verteilt errichtet . desweiteren werden Unterflurhydranten in einem Abstand von ca. 80 bis 100 m 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.

4. Maßnahmen zur alsbaldigen Verwirklichung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet befindet sich im Besitz der Stadt Maxhütte – Haidhof, Nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes ist mit einer zügigen Bebauung zu rechnen.

Aufgestellt: Burglengenfeld, 14.01.2019

**Preihsl und Schwan
Beraten + Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld
Ing.(FH)**


.....
Fabian Biersack, Dipl.

Der Stadtrat hat am die obige Begründung vomzur 2. Qualifizierten Bebauungsplanänderung „Maxhütte – Ost IV“ vombeschlossen.

Maxhütte – Haidhof , den

STADT Maxhütte - Haidhof

Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin