

A. Festsetzungen

1. Grenzen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereich
- Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung nach § 16 Abs. 5 BauNVO
- vorgeschlagene Grundstücksgrenze

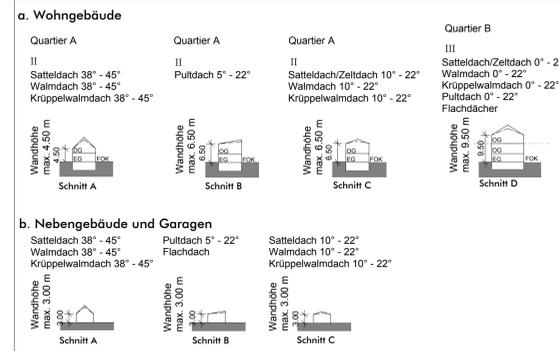
2. Art der Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO

3. Mass der Baulichen Nutzung

- 0.35 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier A
- 0.60 maximal zulässige Geschossflächenzahl GFZ Quartier A
- 0.40 maximal zulässige Grundflächenzahl GRZ Quartier B
- 0.90 maximal zulässige Geschossflächenzahl GRZ Quartier B

4. Festsetzung von Regelquerschnitten



5. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- offene Bauweise

6. Zahl der Wohneinheiten

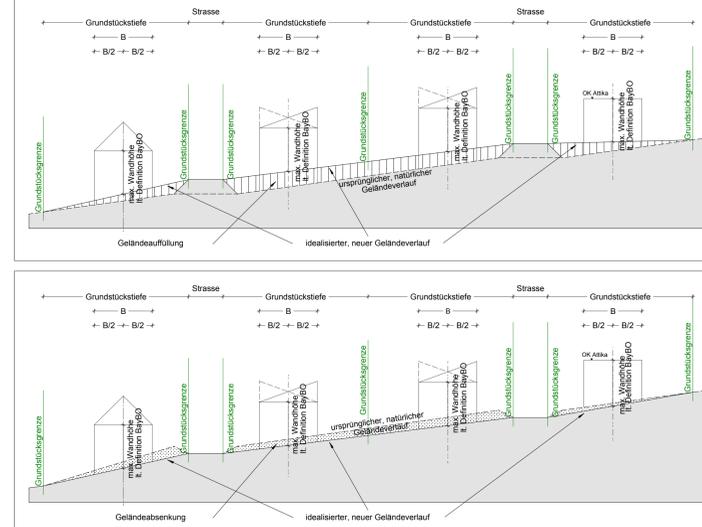
Quartier A
Pro selbständigem Gebäudeteil (Einzelhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhausabteil) sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig

Quartier B
Pro selbständigem Gebäude (im Rahmen der GRZ/GFZ) sind bis zu sechs Wohneinheiten zulässig. Auf den Parzellen 17, 18, 24 und 25 sind bis zu neun Wohneinheiten zulässig. Dabei dürfen die zusätzlichen drei Wohneinheiten eine maximale Wohnfläche von 48 m² nicht überschreiten. (sog. Singlewohnungen)

7. Dächer der Hauptgebäude

- vorgeschlagene Firstrichtung

8. Höhenlage der Hauptgebäude



Quartier A

WA	O
II E + I	PD 5° - 22° SD 10° - 22° ZD 10° - 22° WD/KWD 10° - 22°
II E + D	SD 38° - 45° WD 38° - 45° KWD 38° - 45°
0.35	0.60

Quartier B

WA	O
II o. III	FD SO/ZD/FPD WD/KWD
0.40	0.90

Bebauungsplan "Maxhütte-Ost V" - Maxhütte-Haidhof

Geltungsbereich	32.429 m ²
- Nettobaulandfläche (36 Parzellen)	23.666 m ²
- Verkehrsflächen	6.213 m ²
- Lärmschutzwall	1.391 m ²
- öffentl. Grünflächen (davon 640 m ² privater Anteil)	657 m ²
- öffentl. Fußweg	172 m ²
- Spielplatz	330 m ²

M 1 / 1000

9. Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als Zäune, ohne oberirdischen Sockel bis zu einer Höhe von 1.00 m über dem geplanten Gelände, oder Hecken zulässig. Durchgehende Mauern sind als Einfriedung generell unzulässig. Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune zulässig. Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1.00 m errichtet werden.

Im Bereich von Straßeneinmündungen sind die Sichtdreiecke freizuhalten. Hier darf die Einfriedung (Zaun, Hecke) nur max. 1.00 m hoch sein.

10. Garagen und Nebenanlagen

Garagen und Carports dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden. Dachformen und Dachneigungen (siehe Regelquerschnitte) Die Wandhöhe gemäß Art. 6 Abs. 9 BayBO, darf im Mittel nicht mehr als 3.00 m (Schnittpunkt Wand-Dachhaut) betragen. Dabei wird die Wandhöhe ab idealisiertem Gelände gemessen.

11. Stellung der baulichen Anlagen

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung. Als Bezugspunkt für die Ermittlung der Abstandsflächen wird der idealisierte Geländeverlauf festgelegt.

12. Verkehrsflächen

- öffentliche Verkehrsfläche
- Verkehrsanbindung außer Geltungsbereich
- Parkstreifen
- Gehweg bzw. Geh-/Radweg

Bei Befestigung der Stellplätze durch Rasengittersteine sind die Flächen bei der Berechnung der GRZ nicht zu berücksichtigen.

B. Hinweise

- A/B Bauquartier
- 2267 Flurstücksnummern
- 18 Parzellennummern
- 620,00 m² Grundstücksfläche
- 401 Höhenlinie
- vorgeschlagene Gebäude
- vorgeschlagene Garagen
- vorgeschlagene Garagenzufahrten
- Privatgrün
- Spielplatz

Nutzungsschablone

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	BAUWEISE
ZAHL DER MAX ZUGELASSENEN GESCHOSSSE	DÄCHER
GRUNDFLÄCHEN-ZAHL	GESCHOSS-FLÄCHENZAHL

C. Grünordnung

- vorgeschlagene Baumpflanzung
- festgesetzte Baumpflanzung
- öffentliche Grünfläche

Steinschüttungen, Kies-/Granitbeete oder sonstige mineralische Abdeckungen im Zuge der Gartengestaltung sind auf max. 5 % der Grundstücksfläche begrenzt.

Verfahrensablauf

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom 28.03.2019 die Änderung des Bebauungsplans beschlossen. Der Beschluss 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 ausgelegt.
- Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat mit Beschluss des Stadtrats vom die Änderung des Bebauungsplans gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung geschlossen.

..... den
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

..... den
(Ober-/Bürgermeister(in)) (Siegel)

7. Ausgefertigt
..... den
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

..... den
(Ober-/Bürgermeister(in)) (Siegel)

- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB / Der Satzungsbeschluss zur Bebauungsplanänderung wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten. Auf die Rechtsfolgen des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB und die §§ 214 und 215 BauGB wird hingewiesen.

..... den
(Stadt / Gemeinde) (Siegel)

..... den
(Ober-/Bürgermeister(in)) (Siegel)

BEBAUUNGSPLAN

1. qualifizierte Änderung Baugebiet "Maxhütte-Ost V"



Bauort: Fl.Nr.: 63

Bauherr: Stadt Maxhütte-Haidhof
Regensburger Str. 18
93142 Maxhütte-Haidhof

Planverfasser: Preihls & Schwan
Berater und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1 A
93133 Burglengenfeld

Grünordnung: Gottfried Blank
Landschaftsarchitekt
Marktplatz 1
92536 Pfreimd

aufgestellt: 28.03.2019 Fassung vom: 23.04.2019 gezeichnet: Forster Projektnummer: PRIV-04-129-19 Maßstab: 1:1000