

2. QUALIFIZIERTE ÄNDERUNG  
ZUM BEBAUUNGSPLAN  
„WINKERLING WEST“  
mit integriertem Grünordnungsplan



Stadt Maxhütte-Haidhof / Winkerling

Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----
Änderungsbeschluß	vom	-----

Entwurfsverfasser Bebauungsplan:

Stadt Maxhütte-Haidhof

-----  
LICHA & SEIDL  
Planungsgemeinschaft

-----  
DR.SUSANNE PLANK  
1. BÜRGERMEISTERIN

INHALT:

1. Begründung
2. Textliche Festsetzung zur Bebauung
3. Textliche Festsetzung zur Grünordnung
4. Planliche Festsetzungen
5. Planunterlagen

## 1. BEGRÜNDUNG

### 1.1 Lage und Bestandssituation

#### 1.1.1 Allgemein

Der Planbereich befindet sich im südwestlichen Bereich des Stadtgebietes von Maxhütte-Haidhof Ortsteil Winkerling und umfasst folgende Grundstücke:

Fl.-Nr. 495 und 495/4 je Gemarkung Maxhütte-Haidhof.

Das Plangebiet liegt an einem nach Süden abfallendem Hang.

Das Gebiet liegt ca. 390 m. ü. NN.

Das Grundstück liegt im WSG Burglengenfeld Zone III B.

Das Quartier wird in West-Ost-Richtung von einer Straße, abzweigend von der Bergmannstraße erschlossen.

Die Flächen im südlichen Anschluss werden landwirtschaftlich genutzt, die übrigen weisen bereits eine Wohnbebauung auf.

#### 1.1.2 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Eine in der bestehenden Bebauung größere, brachliegende Fläche soll dem Ortsbild einer geschlossenen Bebauung gerecht werden. Ziel der Planung ist, den „ausgefranten“ Ortsbereich neu zu definieren und zu schließen.

Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll auch der Konflikt der angrenzenden Industriebebauung an die Wohnbebauung gelöst werden.

Es existiert der Bebauungsplan Winkerlin-West. Dieser sieht eine Wohnbebauung (WA) vor. Zugleich hat sich der benachbarte Gewerbebetrieb entlang der Grenz entwickelt. Die Stadt Maxhütte-haidhof hat zwar den FNP in GE geändert, jedoch nicht den B-Plan. Gründe hierfür sind nicht nachvollziehbar. Es besteht also derzeit ein rechtswirksamer B-Plan ungeschützt neben einem genehmigten GE-Betrieb. Um den Konflikt zu lösen soll der B-Plan geändert werden. Durch die bereits vorhandene Konfliktsituation und den daraus resultierenden Individualrechten ist eine Berücksichtigung des Trennungsgrundsatzes nicht mehr möglich, sondern nur eine Konfliktlösung.

Ein unzulässiger Eingriff in die Rechtssphäre des östlich des Plangebiets anschließenden Gewerbebetriebs ist nicht gegeben. Öffentlich-rechtliche Immissionsschutzbelange wurden durch den Bebauungsplan gewürdigt und zum schonenden Ausgleich gebracht. Auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung wurde zudem im Erschließungsvertrag eine Verpflichtung zu einer Immissionsduldung zu Gunsten des Gewerbebetriebs festgeschrieben, so dass bei zulässigem Betrieb auch privatrechtliche Abwehrensprüche diesbezüglich seitens des Gewerbebetriebs nicht zu befürchten sind. Sicherungsmaßnahmen gegen Vernässung, Schneeeintrag und Schneedruck hätten bereits jetzt seitens des Gewerbebetriebs ergriffen werden müssen. In der bisherigen Unterlassung des Gewerbebetriebs von geeigneten Schutzmaßnahmen kann ebenfalls keine schutzwürdige Position des Gewerbebetriebs erkannt werden. Diese sind

künftig durch den Gewerbebetrieb selbst durch notwendige bauliche oder technische Maßnahmen von dem Gewerbebetriebsgrundstück aus zu realisieren.

Ein Recht auf Zuwegung auf das Grundstück des Geltungsbereichs der vorliegenden Bebauungsplanänderung besteht nicht.

Die künftig fehlende oder zumindest beschränkte Ausübungsübungsmöglichkeit eines Hammerschlag- und Leiterrechts kann jedenfalls nicht die gemeindliche Planungshoheit oder einen Eingriff in das Privatgrundstück dergestalt rechtfertigen, dass mit der Überplanung keinerlei Grenzbebauung mehr möglich ist.

Gleiches gilt für die Ableitung von Oberflächenwässer der gewerblichen Dachoberflächen. Dass hier eine Vernässung der geplanten Lärmschutzwand befürchtet wird, die durch eine unzulässige Einleitung zuerst durch den Gewerbebetrieb hervorgerufen wird, verleiht aus Sicht der Stadt Maxhütte-Haidhof geschützte Rechtsposition. Die in der Westmauer des Gewerbebetriebs eingelassene Fluchttür wurde nicht mit einem Zuwegungsrecht auf das Privatgrundstück abgesichert, so dass eine rechtswirksame Entfluchtung schon jetzt nicht als gesichert zu bewerten ist und insofern auch keine Schutzwürdigkeit entfalten kann.

Inwieweit generell eine Bestandsschutz schaffende Rechtsposition des Gewerbebetriebs besteht, die sich auf die Planungshoheit der Stadt Maxhütte-Haidhof auswirken kann, ist durch den sich im Zuge des Bauleitplanungsverfahrens festgestellten planabweichenden Überbaus durch den Gewerbebetrieb generell ernsthaft in Frage zu stellen.

Das Baugebiet soll als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen werden. Der Bebauungsplan dient der Deckung des steigenden Bedarfes an Wohnungen und Wohnraum der Bevölkerung.

## 1.2 Inhalt und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

### 1.2.1 Flächenzusammenstellung

Nettobauland (unbebaut)	2.088,00 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrsfläche	274,00 m <sup>2</sup>
Privatweg	688,00 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	3.050,00 m <sup>2</sup>

Anzahl der geplanten Wohneinheiten: max. 12 WE auf 6 Parzellen

Parzellennummer	Grundstücksfläche
01	427,00 m <sup>2</sup>
02	380,00 m <sup>2</sup>
03	384,00 m <sup>2</sup>
04	385,00 m <sup>2</sup>
05	353,00 m <sup>2</sup>
06	390,00 m <sup>2</sup>

### 1.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung werden unter der Anwendung des § 17 BauNVO getroffen.

### 1.2.3 Baustruktur, Geltungsvorschriften

Das Gebiet ist, entsprechend dem Bedarf, auf eine hohe Flexibilität ausgerichtet. So sind auf den entsprechenden Grundstücken Doppelhäuser möglich. Je Doppelhaushälfte sind auch 2 Wohneinheiten möglich.

Um die Realisierung der im Bebauungsplan vorgesehenen städtebaulichen Ziele zu gewährleisten, sind Vorschriften über die Gestaltung der künftigen Bebauung entwickelt worden, die jedoch ein hohes Maß an individuellem Spielraum für Einzelmaßnahmen zulassen.

### 1.2.4 Erschließung / Freiräume

Die äußere Erschließung erfolgt über den Mageritenweg, in eine Stichstraße mit einer Breite von 5,00 m mündend.

Die Stichstraße endet in einem Wendehammer.

Das gesamte Wohngebiet sollte im öffentlichen Bereich mit seinen Flächen und grünen Rändern (Hecken) auch baulich und gestalterisch mehr Aufenthalts- und Wohncharakter erhalten. Kinderspiel soll im gesamten öffentlichen Bereich möglich sein.

#### 1.2.5 Grünordnung

Die Aufweitungen des Straßenraumes im Bereich Garagenhof werden durch Heckenpflanzungen von der Wohnbebauung optisch getrennt. Zusätzlich wird das Baugebiet auf den privaten Grünflächen mit Baumpflanzungen durchgrünt.

#### 1.2.6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Trink-/ Löschwasser wird durch die Versorgungsunternehmen bzw. die Stadt Maxhütte-Haidhof gewährleistet.

Das Plangebiet wird an den städtischen Kanal angeschlossen. Der interne Anschluss an den Abwasserkanal erfolgt in ausreichender Dimensionierung am Margeritenweg.

Die Telefonversorgung ist gewährleistet.

Müllentsorgung erfolgt durch die satzungsgemäße Müllabfuhr des Landkreises Schwandorf.

Eine Gasversorgung erfolgt nur nach vertraglicher Vereinbarung mit der Erschließungsträgerin.

#### 1.2.7 Untergrund

Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergrundes gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.

Es wird darauf hingewiesen das, die DIN 18915 und DIN 19731 und der §202 BauGB einzuhalten sind.

#### 1.2.8 Wasserhaushalt

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet werden Privatleitungen geschaffen, die an den Bestand angeschlossen werden.

In diesen Kanal darf nur häusliches Schmutz- u. Regenwasser eingeleitet werden.

Das auf dem Grundstück von versiegelten oder überdachten Grundflächen anfallende Niederschlagswasser ist in die bestehende Kanalisation einzuleiten.

Durch die Lage im Wasserschutzgebiet ist eine geregelte Straßenentwässerung notwendig. Eine Oberflächenwasserführung wird mittels Homburger Kante zu einer ausreichenden Anzahl an Sinkkästen hin erfolgen, was zugleich auch den wilden Abfluss von Tauwasser verhindert.

Es sind keine weiteren öffentlichen Kanalnetze geplant. Der Anschluss erfolgt an bestehendes Netz.

### 1.2.9 Schallschutz / Immissionsschutz

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1340\_0 vom 18.04.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes ist eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall) mit einer Mindesthöhe von 6,5 Metern über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß der zukünftigen Bebauung zu errichten, welche in Lage und höhenmäßiger Ausprägung den Eintragungen in der schalltechnischen Untersuchung 1340\_0 der Firma abConsultants GmbH vom 18.04.2018 entspricht. Die Lärmschutzeinrichtung kann Bestandteil von Gebäuden sein, die nicht über Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen verfügen. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R_w = 35$  dB nicht unterschreiten.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der zukünftigen Bebauung darf nicht über der Fußhöhe der Lärmschutzeinrichtung liegen. Die Unterkante der Fertigdecke im 1. Obergeschoss darf eine Höhe von 5,77 m über Unterkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten.

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.

Dem bestehenden GE-Betrieb ist eine massive Grenzbebauung ohne Einräumung einer Abstandsflächenübernahmeerklärung zugestanden worden - ohne das durch den B-Plan geschaffene Baurecht zu berücksichtigen. Im Sinne einer zumindest ähnlichen Rechtseinräumung (Nur Nebennutzungen!) wird unter Berücksichtigung des Brandschutzes eine Anordnung der aktiven Schallschutzmaßnahmen entlang der Grenze als angemessen angesehen.

### 1.3 UMWELBERICHT - GRÜNORDNUNG gemäß Anlage 1 Baugesetzbuch

#### 1.3.1 Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 zuletzt geändert durch Gesetz zur Erleichterung der Innenentwicklung der Städte v. 21.12.2006:

- 2 BauGB § 1a: Der Gesetzgeber fordert einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und fordert die Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind in der Abwägung zu berücksichtigen.
- 3 BauGB § 2 (4): Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen sind daher die Auswirkungen des geplanten Bauvorhabens auf die Umwelt zu prüfen und die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten
- 4 BauGB § 2a: Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind im sog. Umweltbericht darzulegen
- 5 BauGB § 1a: Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich sind darzustellen / festzusetzen. Es wird auf die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz verwiesen

#### Bundesnaturschutzgesetz

- 6 BNatSchG § 8: Der Verursacher eines Eingriffs wird verpflichtet, vermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft zu unterlassen, sowie Kompensation für eingetretene oder zu erwartende nachteilige Veränderungen von Natur und Landschaft zu leisten.

#### 1.3.2 Aussagen übergeordneter Planungen

Regionalplan Oberpfalz - Nord keine

Aussage zum Plangebiet

Flächennutzungsplan Stadt Maxhütte-Haidhof mit integriertem Landschaftsplan

Gewerbegebiet

#### 1.3.3. Schutzgebiete des Naturschutzes

Das Gebiet liegt außerhalb von ausgewiesenen Schutzgebieten oder Schutzgebietsvorschlägen. Hecken und Feldgehölze sind nach Artikel 13e BayNatSchG als Lebensstätten geschützt.

#### 1.3.4. Bodendenkmäler sind nicht bekannt



#### 1.3.5. Altlasten

Verdachtsmomente bezüglich Altlasten liegen nicht vor.

#### 1.3.6. Angaben über Standort, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Das Plangebiet liegt an einem Südhang zwischen Bergmannstraße und Mageritenweg in Maxhütte-Haidhof OT Winkerling. Bebaut werden soll das gesamte Gebiet, die Erschließung erfolgt von Süden vorbei an vorhandener Bebauung.

Das Gelände im Bebauungsplangebiet liegt auf ca. 390,00 m ü NN.

Vorgesehen ist die Bebauung als Allgemeines Wohngebiet mit Ausweisung von 6 Bauparzellen für 3 Doppelhäusern mit max. 12 Wohneinheiten mit Doppelgarage. Der Versiegelungsgrad wird auf 40% begrenzt (maximal zulässig nach Baunutzungsverordnung).

Ausgleichsflächen sind nicht relevant, da bereits ein Bebauungsplan für dieses Gebiet vorliegt. Die geplante Bebauung korreliert mit der damals festgesetzten Bebauung. Die Versiegelung des best. Bebauungsplanes ist ziemlich identisch mit der neuen Planung.

#### 1.3.7. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen – Bestand – Konflikte

##### a) Bestehende Flächennutzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von etwa 3.050,00 m<sup>2</sup>.

Vom Mageritenweg besteht eine einspurige geschotterte Zufahrt, vorbei an der bestehenden Bebauung bis auf Höhe der Nordgrenze der unbebauten Grundstücke (Flurnummer 495 / 495/4)

Die geschotterte Zufahrt führt weiter bis zur GVS Steinhof - Birkenzell. Nach Angabe des Grundstückseigentümers liegen die zur Wohnbebauung vorgesehenen Grundstücke mit den Flurnummern 495 / 495/4 viele Jahre brach (> 5 Jahre). Auf dem Grundstück besteht keine Bepflanzung.

##### b) Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturschutzes und Schutzgebiete Im

Folgenden sollen die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter untersucht werden und die Auswirkungen auf die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild.

<b>Schutzgut</b>	<b>Bestand und Auswirkung Betroffenheit Minimierungsmaßnahme, wenn betroffen.</b>
Boden	<p>1. Flachgründige Böden auf sandiger Basis. Versiegelung von max. 40 % des Bodens innerhalb des Geltungsbereiches bei einer GRZ von 0,40. Der abgetragene Boden kann innerhalb des Geltungsbereiches zur Begrünung in den Gärten wiederverwendet werden</p> <p>→ Verlust der Bodenfunktionen in den dauerhaft versiegelten Bereichen (Gebäude, Zufahrten, Wege und Terrassen)</p> <p>→ durch Wiederverwendung im Gebiet insgesamt geringe Auswirkungen</p>
Oberflächengewässer	<p>2 Es sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>→ Schutzgut (nicht betroffen) Wird im Rahmen des schonenden Ausgleichs zwischen den Nutzungen Wohnen und Gewerbe im Rahmen der durch den B-Plan getroffenen Vorkehrungen ausgeglichen.</p>
Grundwasser / Trinkwasserschutz	<p>3 Lage im Trinkwasserschutzgebiet, geothermische Anlagen können Nicht errichtet werden. Wasserschutzgebietszone Hagenau III B bzw. BUL III B</p> <p>4 Durch die Art der Nutzung keine Einträge von Schadstoffen in den Untergrund zu erwarten. Niederschlagswasser darf nur über den bewachsenen Boden versickert werden</p> <p>→ Schutzgut nicht betroffen</p>
Klima / Luft - Mensch	<p>5 Der Luftaustausch von Siedlungen wird nicht behindert.</p> <p>6 Wohngebiet schließt an drei Seiten an vorhandene Wohnbebauung. Keine Konflikte /Beeinträchtigungen zwischen Planungsvorhaben und Umgebung zu erwarten.</p> <p>→ Schutzgut nicht betroffen</p>
Pflanzen, Tiere und ihre Lebensräume und Schutzgebiete des Naturschutzes	<p>7 Schutzgebiete liegen keine vor.</p> <p>→ Mittlere Auswirkungen auf Lebensraum für Pflanzen und Tiere, da Beseitigung.</p>
Landschaftsbild / Mensch -Erholung	<p>8 Die geplanten Wohnbauflächen schließen an drei Seiten an vorhandene Bebauung an.</p> <p>✦ Es befinden sich keine Erholungsgebiete oder Wanderwege in der Umgebung.</p> <p>→ keine Auswirkungen auf das Landschaftsbild und keine Auswirkungen auf die Erholungsfunktion der Landschaft</p>

Zusammenfassende Bewertung der Schutzgüter:

- Es sind schlussendlich keine Schutzgüter betroffen.

c) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde sich das Gebiet verbuschen und voraussichtlich mittelfristig flächendeckend zu einem Wald auf trockenem Standort entwickeln.

Aufgestellt: Teublitz, den [15.06.2015](#)

**Planungsgemeinschaft**

Planungsbüro Licha  
Architekturbüro Seidl

.....

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof hat am .....die vorstehende Begründung vom [15.06.2015](#) zur Änderung des Bebauungsplans Winkerling West vom [15.06.2015](#) beschlossen.

Maxhütte-Haidhof, den .....

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

---

DR. SUSANNE PLANK  
1. BÜRGERMEISTERIN

## 2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR BEBAUUNG

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

WA : Allgemeines Wohngebiet BauNVO §4  
Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind unzulässig.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

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. Geschosshöhenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch zu unterhalten (Art. 5 BayBO).

### 2.3 Ausführungsvorschriften

Im Dachgeschoss dürfen keine Aufenthaltsräume eingebaut werden.

### 2.4 Bauweise

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird eine offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO) festgesetzt.

Pro selbständigen Gebäudeteil (EFH, DHH, MFH und Hausgruppen) sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig.

### 2.6 Gestaltung der baulichen Anlagen §9 Abs.4 BauGB und Art. 91 BayBO

- (1) Baukörper:  
Die Höhe der Fußbodenoberkante wird im EG von max. 50 cm über dem mittleren Geländeniveau festgelegt.  
Angebaute Wintergärten sind zulässig.
- (2) Dächer:  
Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 15° - 40°, oder auch mit Flach- und Pultdächern mit einer Dachneigung von 10° - 30° auszuführen.  
Garagengebäude an der Schallschutzwand sind in Pultdächern mit 45° auszuführen.  
Die Bebauung auf 1+2, 3+4, 5+6 müssen jeweils einheitliche Dachformen und Neigungen aufweisen.
- (3) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente:
  1. Dachaufbauten und sonstige Dachelemente sind nur zulässig, wenn sie sich in Form, Material, Größe und Anzahl in die Gesamtgestaltung einfügen.
  2. Dachgauben oder liegende Dachfenster dürfen eine Größe von 3,00 m<sup>2</sup> vertikaler Ansichtsfläche je Gaube oder Fenster nicht überschreiten.

3. Die Summen der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.
  4. Photovoltaik- und Solaranlagen sind zulässig.
- (4) Dacheindeckung / Farbe:
1. Dacheindeckung ist in Pfannen oder Biberschwanz zulässig. Blecheindeckung in Kupfer oder Titanzinkblech beschichtet Begrünte Dächer sind zulässig.
  2. Die Dachflächen sind in roten – braunen und grauen - schwarzen Farbtönen zu gestalten.
- (5) Außenwände:
1. Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Die Verwendung von Holzschalung im Rahmen einer architektonischen Gliederung der Gebäude ist zulässig.
  2. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,30 m über Gelände nicht überschreiten.
  3. Ornamentputz ist nicht zulässig.
- (6) Garagen:  
Garagen sind zulässig gemäß §12 BauNVO. Sie sind in den hierfür ausgewiesenen Flächen zu errichten. Die Abschlußwand der Garagen und Geräteräume zum nachbarlichen Gewerbebau ist als einfache Schallschutz- und Brandwand auszuführen.
- (7) Stellplätze:  
Die Flächen für Stellplätze dürfen nicht wasserdurchlässig befestigt werden (Wasserschutzgebiet). Die notwendigen Stellplätze sind in den jeweiligen Quartieren zu errichten. Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt > 55,00 m<sup>2</sup> Grundfläche pro WE.
- (8) Nicht überbaubare Grundstücksflächen:  
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen i.S. des §23 Abs.5 BauNVO unzulässig, mit Ausnahme von notwendigen Stellplätzen und Garagen i.S. des §14 Abs.2 BauNVO. Andere Nebenanlagen sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von 25 m<sup>2</sup> Grundfläche zulässig. Die Wandhöhe von Nebengebäuden wird auf max. 3,00 m festgelegt. Diese Regelung gilt nicht für die Grenzgaragen an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

### 2.7 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig.

## 2.8 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung erlaubt. Sie werden beschränkt auf die Erdgeschosszone und dürfen 1,0 m<sup>2</sup> (gemäß Art. 63 BayBO) der einzelnen Fassadenfläche nicht überschreiten.

## 2.9 Einfriedung

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als maximal 1,20 m hohe Zäune einschl. eines maximal 0,20 m hohen Beton- oder Granitsockels zulässig.  
An den sonstigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen aus Maschendrahtzaun mit max. 1,20 m erlaubt.

## 2.10 Befestigte Flächen

Private, befestigte Flächen sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken.

## 2.11 Schallschutzmaßnahmen

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde die schalltechnische Untersuchung 1340\_0 vom 18.04.2018 angefertigt, um die Lärmimmissionen an den relevanten Immissionsorten quantifizieren zu können.

Um sicherzustellen, dass die Immissionswerte der TA Lärm durch Anlagenlärm-Einwirkungen auf das Bebauungsplangebiet nicht überschritten werden und damit gesunde Wohnverhältnisse innerhalb des Bebauungsplangebietes sicherzustellen, ist entlang der östlichen Grenze des Bebauungsplangebietes eine aktive Lärmschutzeinrichtung (Lärmschutzwall) mit einer Mindesthöhe von 6,50 Metern über Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoß der zukünftigen Bebauung zu errichten, welche in Lage und höhenmäßiger Ausprägung den Eintragungen in der schalltechnischen Untersuchung 1340\_0 der Firma abConsultants GmbH vom 18.04.2018 entspricht. Die Lärmschutzeinrichtung kann Bestandteil von Gebäuden sein, die nicht über Räume zum dauernden Aufenthalt von Menschen verfügen. Die Lärmschutzeinrichtung darf ein bewertetes Bauschalldämm-Maß von  $R_w = 35$  dB nicht unterschreiten.

In Lage und höhenmäßiger Ausprägung muss die Lärmschutzeinrichtung den Eintragungen in der schalltechnischen Untersuchung 1340\_0 der Firma abConsultants GmbH vom 18.04.2018 entsprechen.

Die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoß der zukünftigen Bebauung darf nicht über der Fußhöhe der Lärmschutzeinrichtung liegen. Die Unterkante der Fertigdecke im 1. Obergeschoss darf eine Höhe von 5,77 m über Unterkante Erdgeschoßfußboden nicht überschreiten, um sicherzustellen, dass die Lärmimmissionen an den Gebäuden mit Ausnahme der Fassaden an welchen keine Aufenthalts- und Schlafräume zulässig sind, nicht überschritten werden.

### 3. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

#### 3.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

##### 3.1.1 Bodenschutz – Schutz des Oberbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in 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 keine Versiegelung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich wird.

Im Baugebiet gilt dies explizit für die nicht überbaubaren, privaten Grundstücksflächen.

Die Bodenversiegelung ist auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§1a BauGB).

Die DIN 18915 und DIN 19731, Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials ist zu beachten.

##### 3.1.2 Schutzzone längs der Ver-/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 über Baumstandorte der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen sind zu beachten.

##### 3.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

Bei allen Pflanzungen von Bäumen, Sträuchern und Hecken sind die geltenden Regelungen des Bayerischen Ausführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuch, Art. 47-50, zu beachten.

##### 3.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden.

Die im Plan dargestellten Bäume stellen mögliche Baumstandorte dar.

Maßgeblich für die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist die Festsetzung pro Flächeneinheit.

#### 3.2 Besondere grünordnerische Festsetzungen

### 3.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf öffentlichen und privaten Grünflächen entsprechend den planlichen und textlichen Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen.

Die geschlossenen Gehölzpflanzungen und Einzelbäume sind fachgerecht zu pflegen und zu unterhalten. Ausgefallene Bäume und Sträucher sind in der nächsten Pflanzperiode nach zu pflanzen.

### 3.2.2 Vermeidung der Beeinträchtigung der Flächenstrukturen außerhalb des Geltungsbereiches

Alle in den Randbereichen des Baugebietes liegenden Flächen sind von Beeinträchtigungen zu schützen. Dies gilt für die Erschließungs- sowie sonstigen Baumaßnahmen.

### 3.2.3 Begradigen der Grundstücke

Um die Hanglage des Baugebietes für die Nutzung günstiger zu gestalten, sind an den Grundstücksgrenzen Abmauerungen in Form von Trockenmauern in einer Höhe von max. 1,10 m zulässig.

### 3.2.4 Pflanzgebotliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzarten, Mindestpflanzqualität ( Vorschläge)

#### Bäume 1. Wuchsordnung

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Fraxinus excelsior	Esche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde
Betulla pendula	Sand-Birke

#### Bäume 2. Wuchsordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus piraster	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere



Zulässig für die Baumpflanzungen auf privaten Flächen sind außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten.

#### Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lingustum vulgare	Gemeiner Linguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Abweichungen von der obigen Gehölzauswahlliste sind zulässig, zur Fassadenbegrünung, die bodendeckenden Gehölzen sowie bei allen privaten Grünflächen bis zu einem Anteil von 40%.

#### Nicht verwendet werden dürfen:

Alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze

## 4. PLANLICHE FESTSETZUNGEN

Die Nummerierung erfolgt nach der Planzeichenverordnung 1990(PlanV90)

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2Nr.1, § 9 Abs. 1, BauGB, §§ 4 BauNVO)

##### 4.1.1 Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO



#### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 5 Abs. 2Nr.1, § 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)

4.2.1 Geschossflächenzahl **GFZ 0,60**

4.2.2 Grundflächenzahl **GRZ 0,40**

4.2.3 Zahl der maximal Vollgeschosse  
Mindestens jedoch E+D **II**

#### 4.3 Bauweise, Baulinie, Baugrenze

(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

4.3.1 Offene Bauweise **O**

4.3.2 nur Einzel-, Doppel- und  
Mehrfamilienhäuser zulässig



4.3.3 Baulinie



4.3.4 Baugrenze



4.4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

4.4.1 Straßenverkehrsfläche

Öffentliche Verkehrsfläche



Private Wege



Öffentliche Verkehrsfläche (neu)



4.4.2 Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



4.4.4 Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen



4.5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen  
Maßnahmen zum Schutz , zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und  
Landschaft  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

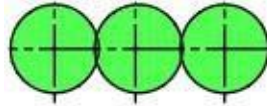
4.5.1 Anpflanzungen von Bäumen

Sträuchern und sonstigen  
Bepflanzungen  
(§ 9 Abs. 1Nr.25 und Abs. 6 BauGB)

Bäume



Hecken



## 4.6. Sonstige Planzeichen

- 4.6.1 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen  
Zweckbestimmung:

Garagen

Nebengebäude

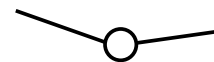


- 4.6.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)



## 4.7. Kartenzeichen nach Bayer. Zeichenanweisung

- 4.7.1 Flurstückgrenze mit abgemarktem Grenzpunkt  
(numerischer Grenznachweis)



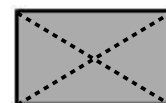
- 4.7.2 Flurstücknummer

**496/5**

- 4.7.3 Best. oberirdischer Baukörper  
(z.B. Wohnhaus)



- 4.7.4 Offene Überdachung



#### 4.8. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen (nicht nach PlanV90)

- 4.8.1 Vorschlag einer möglichen  
Bebauung mit Firstrichtung



- 4.8.2 Parzellennummer



- 4.8.3 Nutzungsschablone

1	2
3	4
5	6

- 1= Art der Baulichen Nutzung  
2= Zahl der Vollgeschosse  
3= Grundflächenzahl  
4= Geschossflächenzahl  
5= Bauweise  
6= Dachform und Neigung  
7= Parzellen

7

- 4.8.4 Privatweg



Aufgestellt: Teublitz, den 15.06.2015

**Planungsgemeinschaft**

Planungsbüro Licha  
Architekturbüro Seidl

.....

Der Stadtrat der Stadt Maxhütte-Haidhof hat am .....die vorstehende  
Festsetzungen vom 15.06.2015 zur Änderung des Bebauungsplans Winkerling West  
vom 15.06.2015 beschlossen.

Maxhütte-Haidhof, den .....

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF

---

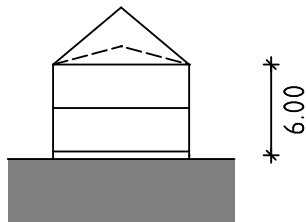
DR. SUSANNE PLANK  
1. BÜRGERMEISTERIN

## 5. PLANUNTERLAGEN

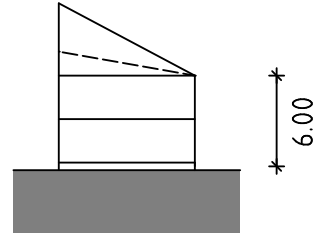
### Festsetzung von Regelquerschnitten M.: 1: 500/100

#### 1. Wohngebäude

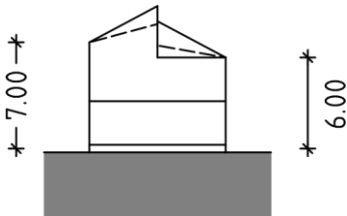
E+I Satteldach 15°-40°



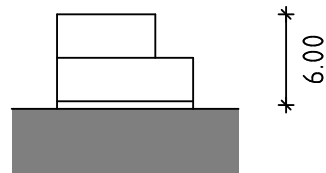
E+I Pultdach 10°-30°



E+I Pultdach 10°-30°

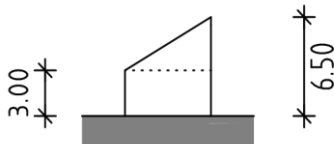


E+I Flachdach



#### 2. Garagen

Pultdach 45°

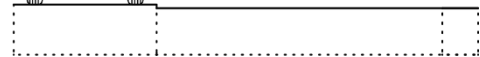
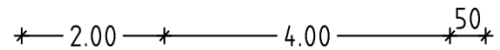


Wandhöhe

max. 3,00 m hofseit

6,50 m Schallschutzwand Grenzbebauung

#### 3. Zufahrtsstraß

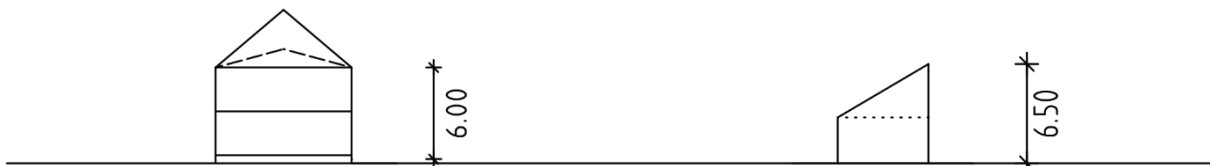


Parken

Fahrbahn

Bankett

#### 4. Bezugshöhe Schallschutzwand



Parzelle 1+2 FFOK 390,50 m ü.NN FOK Schallschutzwand: 390,35 m ü.NN / 389,68 m ü.NN

Parzelle 3+4 FFOK 391,25 m ü.NN FOK Schallschutzwand: 391,10 m ü.NN / 390,35 m ü.NN

Parzelle 5+6 FFOK 391,84 m ü.NN FOK Schallschutzwand: 391,69 m ü.NN / 391,08 m ü.NN

Parzelle Fertigfußbodenoberkante Fundamentoberkante Schallschutzwand / Ursprungsgelände