

Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung

der Stadt Maxhütte-Haidhof

Baugebiet „Maxhütte-Süd“

8. Qualifizierte Änderung

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 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

A Textliche Festsetzungen nach § 9 BauGB (rechtsverbindlich)

Inhaltsverzeichnis

- §1 Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung
- §2 Geltungsbereich
- §3 Art der Baulichen und sonstigen Nutzung
- §4 Maß der baulichen Nutzung
- §5 Bauweise
- §6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen
- §7 Stellung der baulichen Anlagen
- §8 Höhenlage der Baugrundstücke
- §9 Freileitungen
- §10 Werbeanlagen
- §11 Gestaltung der baulichen Anlagen
- §12 Einfriedungen
- §13 Grünordnerische Festsetzungen
- §14 Schallschutzmaßnahmen
- §15 Brandschutz
- §16 Entwässerung
- §17 Inkrafttreten

Textliche Festsetzungen

§ 1 Bebauungsplan

Die Planzeichnung vom in der Fassung vom 23.10.2019 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Bebauungsplan vom 20.07.1998 bleibt innerhalb dessen Geltungsbereiches vollinhaltlich gültig. Für den Änderungsbereich I innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 20.07.1998 gelten nachfolgende Festsetzungen sowie die in der Planzeichnung vom 23.10.2019 dargestellten Festsetzungen.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes mit den Änderungsbereich I ist in der Planzeichnung in der Fassung vom 23.10.2019 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Der Änderungsbereich I wird ebenfalls als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

§ 4 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.

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Länge zur Breite) darf das Maß 5:4 nicht unterschreiten.

§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die offene Bauweise festgesetzt.

§ 22 Abs. 2 BauNVO

§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

(1) Sämtliche Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen dürfen innerhalb der hierfür bezeichneten Fläche errichtet werden (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Sämtliche Stellplätze und die Flächen vor Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Carports sind nur in wasserdurchlässigem Ausbau zulässig. (§ 9 Abs. 4 BauGB)

Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

- (2) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

- (1) Die wesentlichen Gebäudelängsseiten sind parallel zu den in der Planzeichnung festgesetzten Firstrichtungen zu erstellen.
- (2) Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung.

§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke

- (1) Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
- (2) Die Höhenlage der jeweiligen EFOK (Erdgeschoßfußbodenoberkante) wird im Baugenehmigungs- bzw. Freistellungsverfahren mit 0,20 bis 0,40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnitts- bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe im Zugangsbereich festgelegt. Maßgeblich ist die Entfernung der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße.
- (3) Kellergeschosse dürfen dem natürlichen Geländeverlauf folgend freigelegt werden.
- (4) Übergänge zwischen den notwendigen Auffüllungen und den natürlichen, oder von der Baugenehmigungsbehörde festgesetzten Gelände sind durch Böschungen herzustellen. Der natürliche Geländeverlauf ist dabei weitestgehend zu berücksichtigen.
- (5) Der künftige Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist den Nachbargrundstücken anzupassen.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

- (1) Freileitungen im Änderungsbereich sind unzulässig.

§ 10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig. Sie dürfen 2 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlagen 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
- (4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dächer

Haupt- und Nebengebäude sind mit Satteldächern mit einer Neigung von 38° - 42° auszuführen. Bei Nebengebäuden mit Ausnahme sind auch Pultdächer mit einer Neigung von 10° - 15° und Flachdächer zulässig. Die Wandhöhe von Nebengebäuden wird auf 3,00 m festgelegt.

Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune, graue oder schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei Pultdächern ist eine Eindeckung mit Metall zulässig. Dachüberstände sind zulässig am Ortgang 0,40 m und an der Traufe bis 0,50 m.

(2) 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 müssen am Ortgang einen Abstand von mindestens 2,00 m haben. Dachgauben und liegende Dachfenster dürfen innerhalb einer Dachfläche kombiniert werden.
3. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten.

(3) Außenwände

1. Die Außenwände der Gebäude sind als geputzte und gestrichene Mauerflächen herzustellen. Ausnahmsweise ist die Verwendung von Holzverschalung im Rahmen einer architektonischen Gliederung der Gebäude zulässig. Ornamentputze sind unzulässig.
2. Die Höhe des Sockelabsatzes darf 0,30 m über Gelände nicht überschreiten. Bei fallendem Gelände ist der Sockelabsatz dem Gelände folgend auszuführen.
3. Grelle Außenfarben sind zulässig.
4. Begrünte Dächer sind zulässig.

Allseits verglaste Wintergärten und Glasanbauten sind als untergeordnete Bauteile zulässig.

Anstelle von Garagen sind auch offene und bedachte Pergolen möglich.

5. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.

§ 12 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,20 m hohe senkrechte Holzlattenzäune einschl. eines maximal 20 cm hohen Beton- oder Granitsockels zulässig.

Die Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind nur als mit Laubgehölzhecken hinterpflanzte Maschendrahtzäune zulässig (h=max. 1,20 m).

§ 13 Grünordnerische Festsetzungen

Begrünung von privaten Bauparzellen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind zu begrünen und gärtnerisch dauerhaft zu unterhalten. Eine Befestigung dieser Flächen ist nur zur Herstellung von notwendigen Zufahrten und Zugängen sowie für Terrassen zulässig.

Treffen Garagen an der Grundstücksgrenze zusammen, so ist zwischen den Einfahrten beiderseits der Grundstücksgrenze jeweils ein mindestens 0,30 m breiter Pflanzstreifen, ohne Einzäunung und ohne Sockel, anzulegen.

Die Bepflanzung mit Bäumen, Sträuchern und Obstbäumen ist nach den anliegenden Pflanzlisten D und E. Nadelgehölze 1. und 2. Wuchsordnung sowie sommergrüne Großbäume dürfen nicht verwendet werden.

Um eine Durchgrünung des Baugebiets sicherzustellen, ist auf den privaten Parzellen pro angefangenen 300 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen. Die Standorte können frei gewählt werden.

Darüber hinaus sind als Ausgleich für die Bebauung der beiden Parzellen auf den südlichen Flächen vier Obstbäume zu pflanzen.

§14 Schallschutzmaßnahmen

- (1) Die Bebauung auf den Parzellen 1 und 2 ist als abschirmende Bebauung mit einer Mindesthöhe von 5 m auszuführen.
- (2) An der Bebauung (Parzelle 1 und 2) sind Schlaf- und Ruheräume (auch Kinderzimmer) nach Osten zu orientieren.
- (3) An der Bebauung (Parzelle 1 und 2) dürfen im Dachgeschoss nach Westen nur liegende Dachflächenfenster vorgesehen werden.

§ 15 Brandschutz

Ausreichende Löschwasserversorgung

Der Grundsatz für das vorgesehene Baugebiet ist durch die Erschließung im Bestand gesichert.

§ 16 Entwässerung

Die Parzellen sind an die bestehende Trennkanalisation der Stadt Maxhütte-Haidhof anzuschließen.

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan mit integrierter Grünordnung wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte-Haidhof,

STADT Maxhütte-Haidhof

Maxhütte-Haidhof,

Frau Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeisterin

B Hinweise

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. Zum Schutz des Oberbodens:
Überschüssiger Mutterboden (Oberboden) ist nach den materiellen Vorgaben des §12 BBodSchV zu verwerten. Insbesondere Mutterboden ist nach § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vergeudung und Vernichtung zu schützen. Zum Schutz des Mutterbodens und für alle anfallenden Erdarbeiten sind die Normen DIN 18915 Kapitel 7.3 und DIN 19731, welche Anleitung zum sachgemäßen Umgang und zur rechtskonformen Verwertung des Bodenmaterials geben, zu beachten. Bei Aufschüttungen mit Materialien sowie Abgrabungen sind die bau-, bodenschutz- und abfallrechtlichen Vorgaben einzuhalten. Der belebte Oberboden und ggf. kulturfähige Unterboden ist zu schonen, bei Baumaßnahmen getrennt abzutragen, fachgerecht zwischen zu lagern, vor Verdichtung zu schützen und wieder seiner Nutzung zuzuführen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Um Verdichtungen vorzubeugen, soll das Gelände nur bei trockenen Boden- und Witterungsverhältnissen befahren werden.
Bodenaushubmaterial soll möglichst direkt im Baugebiet wiedereingesetzt werden. Begründung: Vermeidung von Problemen bei Verwertung (auch von ggf. geogen erhöhten Schwermetallgehalten) und Kostenminimierung.
4. Garagenzufahrten sind möglichst mit Rasengittersteinen o.ä. auszubilden, um eine Versickerung des Oberflächenwassers zu ermöglichen. Die zu versiegelnden Flächen sind auf ein unabwendbares Maß zu beschränken.
5. Bei etwaigen Holzöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
6. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Das Baugebiet liegt in der weiteren Schutzzone III B des künftigen Wasserschutzgebietes Maxhütte-Haidhof. Es liegt hierzu ein Auflagenkatalog auf, der bei allen Maßnahmen und Bauvorhaben zu beachten ist. Die Unterlagen können bei der Stadtverwaltung eingesehen werden.

