

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Dorfgebiet (§ 5 BauNVO)

Zulässig sind:

- Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude
- Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
- sonstige Wohngebäude
- Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.2.1. Grundflächenzahl (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

GRZ: 0,35

Hinweis: Bei der Berechnung der Grundflächenzahl werden befestigte Flächen aus Rasengittersteine nicht berücksichtigt.

1.2.1. Geschossflächenzahl (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

GFZ: 0,70

1.2.3. Anzahl der Vollgeschosse (§ 16 Abs. 3 BauNVO)

Es sind **maximal zwei Vollgeschosse** zulässig.

1.2.4. Höhe baulicher Anlagen (gem. §§ 16, 18 BauNVO)

Wandhöhe

Die Wandhöhe wird gemessen ab FOK (Bezugshöhe) bis zum höchsten Punkt der Dachkonstruktion (Außenhaut) an der Verlängerung der Außenwand traufseitig. Die maximal zulässige Wandhöhe ist in den Regelbeispielen festgelegt.

Bezugshöhen

Es werden FOK-Höhen in Bezug auf die geplanten Fahrbahnhöhen festgesetzt. Von diesen Höhen ist eine Abweichung von +/- 0,30 cm zulässig.

Festgelegte Bezugshöhen:

Parzelle 1: 439,60 m ü. NN

Parzelle 2: 440,40 m ü. NN

Parzelle 3: 440,80 m ü. NN

Parzelle 4: 440,90 m ü. NN

Parzelle 5a: 440,30 m ü. NN

Parzelle 5b: 440,60 m ü. NN

1.3 Anzahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Es sind maximal zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

1.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

1.4.1 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb dieses Bebauungsplanes gilt die offene Bauweise.

1.4.2 Baugrenze (Art. 6 BayBO)

Die Grenzabstände nach BayBO sind zu beachten.

1.4.3 Garagen und Stellplätze (§ 12 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind innerhalb der dafür gekennzeichnet Fläche zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m freizuhalten. Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.

Weitere Stellplätze können auf dem Grundstück angelegt werden, wenn diese direkt an den Stauraum der Grundstückszufahrt angrenzen. Eine zusätzliche Grundstückszufahrt ist nicht zulässig. Die Anfahrt zu diesen Plätzen muss über die zugewiesene Grundstückszufahrt erfolgen.

Bei Grenzbebauung darf eine Wandhöhe von 3,0 m im Mittel und eine Gebäudelänge von 9,0 m nicht überschritten werden (BayBO Art 7 Abs. 4).

Alle auf den Privatgrundstücken mit Belägen versehenen Flächen (z.B. Zufahrt / Stellplätze) sind versickerungsfähig auszubilden.

Anzahl der Stellplätze:

Für Wohnungen mit einer Wohnfläche von nicht mehr als 50 m² ist 1 Stellplatz je Wohnung erforderlich, für Wohnungen mit mehr als 50 m² Wohnfläche sind 2 Stellplätze je Wohnung erforderlich.

1.4.4 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Hauptfirstrichtungen sind einzuhalten. Ausnahmen sind zulässig für Gebäudeteile und Nebenfirste soweit sie sich der Hauptdachfläche unterordnen.

1.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verkehrsflächen werden gemäß den Einträgen in der Planzeichnung festgesetzt.

1.6 Niederschlagswasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Anfallendes Niederschlagswasser ist auf dem eigenen Grundstück zu versickern, sofern dies die Untergrundverhältnisse zulassen. Dabei sind die technischen Regeln für die Planung, Bau und Betrieb von Versickerungsanlagen (Arbeitsblatt DWA-A) zu beachten.

Sollte die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich sein und durch die Stadt Maxhütte-Haidhof oder durch den Zweckverband zur Abwasserbeseitigung ein Niederschlagswasserkanal eingerichtet werden müssen die vorgegebenen Einleitungsmengen beachtet werden (Drosselabfluss).

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

2.1.1 Dachaufbauten

Zwerchgiebel sind nur als Satteldach zulässig. Dachgauben können auch als Schleppgauben oder Flachdachgauben ausgeführt werden. Vorderansichtsfläche maximal 1/3 der Dachlänge.

Der Mindestabstand der Dachgauben zu den Dachrändern beträgt 1,50 m.

Der Abstand der Dachgauben untereinander beträgt mindestens 1,20 m.

2.1.2 Materialien im Dachbereich

Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden.

Ebenfalls zulässig sind geflammte Dachziegel aus Farbkombinationen der genannten Dacheindeckungsfarben. Bei Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall oder Gründächer zulässig. Unabhängig von diesen Festsetzungen sind Solaranlagen, Photovoltaikanlagen sowie Dachbegrünungen zulässig.

2.1.3 Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden.

2.1.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschosszone, zulässig. Sie dürfen 0,5 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten. An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.

Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

2.1.5 Stützmauern, Aufschüttungen und Abgrabungen

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

Aufschüttungen und Abgrabungen des bestehenden Geländes sind bis zu einer Böschungseigung von max. 1 : 1,5 zulässig. Aufschüttungen dürfen entlang der Grundstücksgrenze eine Ansichtshöhe von 0,80 m nicht übersteigen. Davon ausgenommen sind Geländeänderungen im gegenseitigen Einvernehmen mit dem angrenzenden Nachbarn.

2.1.5 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe senkrechte Zäune zulässig. Stelen an der Grundstücksgrenze sind bis zu 1,0 m zulässig.

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune und Stabgitterzäune zulässig (h = max. 1,20 m).

Zur Anordnung der Garagen an den Grundstücksgrenzen können hier Stützmauern in einer Höhe bis zu 1,00 m errichtet werden.

3 Grünordnerische Festsetzungen

(Die folgenden grünordnerischen Festsetzungen sind aus der Satzungsfassung vom 20.11.2019
des Planungsbüros Preihsl + Schwan – Beraten und Planen GmbH übernommen)

3.1. Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

3.1.1 Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens

Oberboden, der bei allen baulichen Maßnahmen oder sonstigen Veränderungen der
Oberfläche anfällt, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und fachgerecht in maximal
2,0 m hohen 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 auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der
Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Insbesondere gilt dies für die privaten
Grünflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu
beschränken (§ 1a Abs. BauGB).

3.1.2 Schutzzone längs der Ver- und Entsorgungsleitungen

Bäume der 1. und 2. Wuchsordnung sind, soweit nicht durch andere Festsetzungen
gesondert geregelt, in einem Abstand von mindestens 2,5 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 berücksichtigen.

3.1.3 Grenzabstände von Gehölzpflanzungen

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

3.1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2.
Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumstandorte können frei gewählt werden

3.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

3.2.1 Allgemeines

Im Baugebiet sind auf privaten Grünflächen entsprechend den Festsetzungen Begrünungs- bzw. Pflanzmaßnahmen sowie externe Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen östlich des Geltungsbereichs durchzuführen.

Die Ausführung auf privaten Flächen hat dabei spätestens ein Jahr nach Bezugsfertigkeit der Gebäude zu erfolgen. Die Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung durchzuführen.

Die 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 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen

Die in einem Umfang von ca. 1.458 m² erforderlichen Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden wie folgt festgesetzt:

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf einer Teilfläche der Flur-Nr. 1037 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof

Auf der als Kompensationsfläche anrechenbaren Teilfläche von 1.458 m² sind folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen verbindlich durchzuführen:

- Umwandlung des Ackers in extensives Grünland; Einsaat einer standortangepassten, regionaltypischen Wiesenmischung
- 2-malige Mahd pro Jahr (maximal), 1. Mahd ab 01.07. des Jahres, Abtransport des Mähguts von der Fläche
- vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen

3.2.3 Gehölzauswahlliste (heimische Arten im Naturraum, Empfehlung)

Liste 1 Bäume

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sand-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Pyrus pyraster	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Tilia cordata	Winter-Linde
Tilia platyphyllos	Sommer-Linde

Auf privaten Grünflächen sind für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme zulässig.

Liste 2 Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- > Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang (private Flächen)
- > Obsthochstämme ab 8 cm
- > in geschlossene Pflanzungen integriert:
Heister, mind. 2 x verpflanzt, mind. 100/150 cm Höhe (soweit verwendet)

Sträucher:

- > mind. 2 x verpflanzt, mind. 60/100 cm Höhe (soweit verwendet)

Aufgestellt: Regenstauf, den 19.05.2020

derori Entwicklungs-GmbH
Lohstraße 7
93128 Regenstauf