

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Maxhütte – Haidhof

1. Änderung

Sondergebiet Kindergarten

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, des Art. 81 Abs. 1 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

§1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vom in der Fassung vom 19.05.2020 ist Bestandteil dieser Satzung.

§2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich ist in der Planzeichnung vom 19.05.2020 dargestellt.

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

Das Plangebiet wird als Sondergebiet nach §11 Abs. 2 BauNVO festgesetzt.
Die Zweckbestimmung des Planbereichs wird als Gemeinbedarfsfläche für soziale Zwecke – Kindertagesstätte – Kinderkrippe festgelegt.

§4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der zwingend vorgeschriebenen Geschöszahlen der Planzeichnung vom 21.01.2020 nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen als Höchstgrenze festgesetzt.

§5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Gemäß den Eintragungen in der Planzeichnung wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die Abweichung von der offenen Bauweise ergibt sich aus der Zulässigkeit der Gebäudelängen größer 50,0 m.

§6 Freileitungen

- (1) Freileitungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Sondergebietes Kindergarten unzulässig.

§7 Stellung der baulichen Anlagen

Garagen, Nebenanlagen und Carports sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§8 Gestaltung der baulichen Anlagen

- (1) Alle Haupt- und Nebengebäude sind mit einem Flachdach, Pultdach oder Satteldach mit einer maximalen Wandhöhe (=Traufhöhe) von 7,00 m auszuführen.
- (2) Außenbeleuchtungen sind so anzubringen, dass keinerlei Blendwirkung für die umgebende Wohnbebauung und den Kfz-Verkehr auf den öffentlichen Flächen entstehen kann.

§9 Immissionsschutzmaßnahmen

Die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen werden beachtet.

§10 Versorgung

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch die städtische Wasserversorgung. Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen gesichert.

§11 Entsorgung

- (1) Die Entwässerung des Baugebietes erfolgt im Trennsystem.
- (2) Niederschlagswässer sind soweit als möglich auf dem Baugrundstück zu versickern. Entsprechende Flächen sind vorzusehen und sollten eine bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit aufweisen. Soweit möglich, soll das Niederschlagswasser in den südlich an das Baugrundstück angrenzenden Teich eingeleitet werden.

- (3) Die Anforderungen der Niederschlagsfreistellungsverordnung und den dazu ergangenen Technischen Richtlinien sind zu beachten.

§12 Einfriedungen und sonstiges

Einfriedungen sind als Abgrenzung der Außenbereichsflächen vorzusehen. Diese sind mind. 1,00 m hoch anzuordnen. Die Einfriedungen sind so zu gestalten, dass sie nicht zum Hochklettern verleiten und keine Gefährdungen für Kinder darstellen.

Gefährdungen lassen sich vermeiden, wenn keine spitzen, scharfkantigen oder hervorspringenden Teile an der Einfriedung angebracht sind.

Verwendet werden können z.B. Stabgitterzäune. Die Maschenbreite ist entsprechend zu berücksichtigen.

§13 Grünordnerische Festsetzungen

1. Bodenschutz – Schutz des Mutterbodens, Zulässigkeit von Versiegelungen, Gestaltung als Grünflächen, Erhalt von Gehölzen

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 vorhandene Bodenaufbau ist trotz der anthropogenen Prägung überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Dies gilt in besonderem Maße für den Bereich der Grünflächen und der Außenspielflächen.

Des Weiteren ist die Bodenversiegelung auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken (§ 1a Abs. BauGB). Der Begrenzung der Bodenversiegelung kommt im Hinblick auf die Minimierung des anfallenden und zur Versickerung geplanten Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

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
“Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“ der
Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Stand 2013, sind zu
berücksichtigen.

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.

4. Erhalt von Gehölzbeständen, Pflanzgebote

Die innerhalb des Geltungsbereichs nicht durch das Bauvorhaben zu überprägenden,
jedoch im Randbereich liegenden Gehölzbestände sowie die randlichen
Gehölzbestände außerhalb bzw. im Randbereich stehende Gehölze sind zu erhalten.
Ablagerungen und sonstige Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind zu
vermeiden. Gegebenenfalls sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920
durchzuführen.

Innerhalb des Geltungsbereichs, im Randbereich der baulichen Erweiterung, an der
Ostseite außerhalb der festgesetzten Baugrenze, sowie im Freibereich im südlichen
Anschluss sind geschlossene Gehölzpflanzungen (Hecken) mit begleitenden
baumförmigen Gehölzen (mindestens 5 Bäume) zur Eingrünung des östlichen
Randes des Sondergebiets zu pflanzen.

5. Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen (Ausgleichsflächen - Zuordnungsfestsetzung nach §
9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

An anderer Stelle als am Ort des Eingriffs in Natur und Landschaft werden gemäß § 9
Abs. 1a BauGB Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3
BauGB festgesetzt. Diese Flächen dienen dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und
Landschaft durch die Bebauung und Erschließung im Geltungsbereich. Die
festgesetzten Aufwertungsmaßnahmen sind nach erfolgten Eingriffen im
Geltungsbereich des Bebauungsplans gemäß der naturschutzrechtlichen
Eingriffsregelung und den Festsetzungen durchzuführen.

Die Ausgleichsflächen und die durchzuführenden Maßnahmen werden allen
Grundstücksflächen des Geltungsbereichs nach § 9 Abs. 1a BauGB verbindlich
zugeordnet (Darstellung im Ausgleichsbebauungsplan).

Auf der für das vorliegende Eingriffsvorhaben vorgesehenen Teilfläche der Flur-Nr. 192/2 der Gemarkung Maxhütte-Haidhof ist die Neubegründung eines Laubmischwaldes durch Aufforstung durchzuführen (540 m²).

Leitarten sind Stieleiche und Hainbuche. Nebenbaumarten sind Rotbuche sowie Edellaubholzarten (Esche, Vogelkirsche, Spitzahorn, Winterlinde).

Pflanzabstand: 1,5 x 1,5 m

Pflanzgröße: Forstware 2/0

Flächengröße: ca. 410 m²

Anzahl Pflanzen: ca. 240 Stück

Je nach Verbißdruck sind die Flächen für einen Zeitraum von 5 Jahren durch Zäunung oder sonstige geeignete Maßnahmen vor Verbiß zu schützen. Die Ausgleichsflächen mit den Laubwaldbegründungen sind durch entsprechende Pflege in ihrer Entwicklung zu fördern und dauerhaft zu erhalten. Alle hierfür erforderlichen Maßnahmen sind in einer Fertigstellungs- und Entwicklungspflege (v.a. Ausmähen der Gehölze) festzulegen und verbindlich durchzuführen.

Die forstlichen Herkunftsgebiete sind bei der Pflanzenlieferung zwingend zu beachten.

6. Gehölzauswahlliste

Für die Pflanzungen im Bereich der Ausgleichs-/Ersatzflächen sind ausschließlich die folgenden heimischen und standortgerechten Gehölzarten zulässig.

Für die Pflanzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden diese empfohlen (soweit aufgrund der Platzverhältnisse geeignet):

Liste 1 Bäume

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

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

Für die Baumpflanzungen werden außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen (innerhalb des Geltungsbereichs).

Liste 2 Sträucher:

Corylus avellana	Haselnuß
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Mindestpflanzqualitäten:

- Pflanzgebot im Geltungsbereich:

Bäume: Hochstamm, mit Ballen, mind. 3 x v., mind. 12/14 Stammumfang

Sträucher: Str., mindestens 100-150

- Obsthochstämme:

H ab 8 cm

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen und die naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen sind spätestens in der auf die Fertigstellung der Erschließung und Bebauung folgenden Pflanzperiode herzustellen.

§14 Baugrund und Bergbau

Das Baugrundgutachten des Baugrund-Institutes Winkelvoß vom 05.02.2020 ist zu beachten.

§15 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte - Haidhof, den

Stadt Maxhütte - Haidhof

Dr. Susanne Plank
1.Bürgermeisterin

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden durch das Büro Winkelvoß GmbH durchgeführt. Grund- bzw. Schichtenwasser wurde nicht erbohrt. In der Baugrube ist wegen den bindigen Schichten jedoch mit Schichtenwasser zu rechnen. Das Grundwasser steht erst in größerer Tiefe an und ist für das Bauvorhaben nicht relevant.
2. Zum Schutz des Oberbodens:
Oberboden, der bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen sowie bei Veränderung der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
3. 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.
4. Bei etwaigen Heizöllagerungen sind die einschlägigen wasserrechtlichen und sonstigen Vorschriften zu beachten (Anzeigepflicht nach Art. 37 BayWG).
5. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Erdkabeln einzuhalten ist.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
6. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
7. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
8. Wird bei der Baugrunderkundung und Bauausführung unerwartet auf Altbergbau oder Hinweise auf alten Bergbau getroffen, ist unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Auf Art. 8 Abs. 1 BayDSchG und Art. 8 Abs. 2 BayDSchG wird hingewiesen.

9. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens bisher nicht bekannte schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten (z.B. auffällig riechendes, verfärbtes Bodenmaterial, kontaminiertes Grundwasser) festgestellt werden, sind die Arbeiten umgehend einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt unverzüglich schriftlich mitzuteilen.

10. Freiflächengestaltung
Für den gesamten Geltungsbereich sind Freiflächengestaltungspläne vorzulegen. In diesen Plänen sind die festgesetzten Anforderungen nachzuweisen.
Die Auswahl der tatsächlich zur Verwendung kommenden Gehölze wird in den Freiflächengestaltungsplänen festgelegt. Sie hat sich insbesondere nach der potentiellen natürlichen Vegetation des Naturraumes auszurichten, aber daneben auch an dem didaktischen und gestalterischen Wert im Umgriff der öffentlichen Gebäude.