



ARCHITEKTURBÜRO H. MEIER
 STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF
 "Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße" mit integriertem Grünordnungsplan
 HANS MEIER ARCHITECT STADTLINER
 O.-V.-MÜLLER-STR. 34 83714 MIESBACH
 T. 08225-890890 F. 08225-890888
 www.architektmeier.de h.meier@architektmeier.de



1. Zeichnerische Festsetzungen

- 1.1 Art der baulichen Nutzung**
 SO Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ (§ 11 BauNVO)
 GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
 WA Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO und Art. 81 BayBO)
 0.6 Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) (z.B. GRZ=0,6) (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)
 WH=6.5m Zulässige Wandhöhe (z.B. zulässige Wandhöhe = 6,5 m) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)
- 1.3 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- 1.4 Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Öffentliche Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 Zweckbestimmung „Privater Wohnweg“
 Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“
- 1.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen und zur Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 Pflanzgebot Baum I. oder II Wuchsordnung ohne Standortbindung
 Pflanzgebot Baum I. oder II Wuchsordnung mit Standortbindung
- 1.7 Sonstige Planzeichen**
 Nutzungsschablone
 1: Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)
 2: Zulässige Grundflächenzahl
 3: Bauweise
 4: Zulässige Wandhöhe als Höchstgrenze
 Zulässige Firsthöhe als Höchstgrenze

2. Zeichnerische Hinweise, nachrichtliche Übernahme

- Vorhandene Grundstücksgrenzen
- Flurstücksummen
- Vorgeschlagene Grundstücksgrenzen
- WA: Vorgeschlagene Bebauung Gebäude mit geneigtem Dach
- WA: Vorgeschlagene Bebauung Gebäude mit Dachbegrenzung
- WA: Vorgeschlagene Bebauung Gebäude mit Photovoltaik
- SO: Vorgeschlagene Bebauung Hauptgebäude
- Bestehende Bebauung außerhalb des Geltungsbereichs
- Vorgeschlagene Stellplatzanzahl
- Vorgeschlagene Anlieferampen
- Private Gartenflächen
- Flächen für Spielanlagen (Kinderspielplatz)
- Höhenknoten bestehendes Gelände mit Höhenangabe über Normhöhennull
- Höhenlinie Bestandsgelände 0,5 m Schritte
- Höhenlinie Bestandsgelände 1 m Schritte mit Höhenangabe über Normhöhennull
- Abstand 15 m zur Fahrbahnkante Kreisstraße SAD 8 (Art. 23 Abs. 1 BayStWVG)
- Oberirdische 110 kV-Leitung
- Bemalung

1. Textliche Festsetzungen gem. BauGB:

- 1.1 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO)
 1.1.1 **SO - Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“** gemäß § 11 BauNVO
 Allgemein zulässig sind gem. § 11 Abs. 2 BauNVO
 Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer maximalen Verkaufsfläche von 3.325 m² zuzüglich zugerechneter Nebennutzungen wie Backshop/Café/Imbiss und Einkaufswagenboxen. Zulässig sind untergeordnete Neben- und Anlieferflächen des angrenzenden Gewerbegebiets.
 Die Verkaufsfläche ist in folgende Verkaufsflächenstrukturen mit maximaler Verkaufsfläche zu gliedern:
 1.1.1.1 **Bauraum SO1** Lebensmittelvollsortimentsmarkt 1.900 m²
 1.1.1.2 **Bauraum SO2** Lebensmitteldiscountermarkt 1.425 m²
- 1.1.2 GE - Gewerbegebiet**
 Die zulässige Art der Nutzung richtet sich nach § 8 BauNVO.
 Nicht zulässig sind folgende zulässige Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO:
 - Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 Die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.1.3 WA - Allgemeines Wohngebiet** gemäß § 4 BauNVO
 Die zulässige Art der Nutzung richtet sich nach § 4 BauNVO.
 Nicht zulässig sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO:
 - Gartenbaubetriebe
 - Tankstellen
- 1.2 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 – 21a BauNVO)
 1.2.1 **Grundflächenzahl**
 1.2.1.1 **Sondergebiet - SO**
 Für das Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 1.2.1.2 **Gewerbegebiet - GE**
 Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgesetzt.
 1.2.1.3 **Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA3**
 Für das Allgemeine Wohngebiet WA1 und WA3 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
 1.2.1.4 **Allgemeines Wohngebiet WA2**
 Für das Allgemeine Wohngebiet WA2 wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
- 1.2.2 Zulässige Überschreitung der zulässigen Grundfläche**
 Die Flächen von wasserdurchlässig gestalteten Stellplätzen und Wegen (z.B. mit Rasengittersteinen, Mineralstein, etc.) werden bei der Ermittlung der Grundflächen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO nur mit 50 % ihrer Fläche berücksichtigt.
 Im Sondergebiet und im Gewerbegebiet darf die zulässige Grundfläche durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 - 3 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.
- 1.2.3 Höhe der baulichen Anlagen**
 Als maximal zulässige Gebäudehöhe (maximal zulässige Wandhöhe WH, maximal zulässige Firsthöhe FH) gilt das festgesetzte Maß zwischen dem unteren und oberen Höhenbezugspunkt.
 Festgesetzte Wandhöhe: der obere Höhenbezugspunkt ist bei Flachdächern der oberste Abschluss der Wand (Abschluss Altka), bzw. Oberkante Brüstung bei Dachterrassen und traufseitiger Schnittpunkt Wand mit Dachtrauf bei geneigtem Dach. Über die Gebäudehöhe hinausragende Bauteile, wie offen gestaltete Absturzsicherungen, Alugas / Aufstiege sowie Treppentürme und Aufzugsgehäusen, sind bis zu einer Gesamthöhe der überhöhten Bauteile von maximal 10 % der Dachfläche zulässig.
 Festgesetzte Firsthöhe: der obere Höhenbezugspunkt ist der höchste Punkt der Dachhaut.
 Der untere Höhenbezugspunkt ist das natürliche Gelände des jeweiligen Bauflästers.
- 1.3 Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
 1.3.1 **Sondergebiet - SO**
 Im Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die mit einer Baulinie versehene rückwärtige (südliche) Grundstücksgrenze muss angebaut werden. Zulässig sind Gebäudeteile mit mehr als 50 Meter.
 1.3.2 **Gewerbegebiet - GE**
 Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. An die mit einer Baulinie versehene rückwärtige (südliche) Grundstücksgrenze muss angebaut werden.
- 1.3.3 Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA3**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 wird die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser.
- 1.3.4 Allgemeines Wohngebiet WA2**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 wird die offene Bauweise festgesetzt.
- 1.4 Überbaubare Grundstücksfläche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Planzeichen „Baulinie“ und „Baugrenze“ festgelegt.
- 1.5 Nebenanlagen, Garagen, Carports, Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und 14 BauGB, §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)
 1.5.1 **Nebenanlagen**
 Zulässig sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Nebenanlagen, die der Versorgung des Baugebiets dienen (§ 14 Abs. 2 BauNVO). Einhausungen von Einkaufswagen sind zusätzlich in den Flächen für Stellplätze zulässig.
 1.5.2 **Flächen für Garagen, Carports, Stellplätze**
 1.5.2.1 **Sondergebiet - SO**
 Im Sondergebiet sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der mit Planzeichen gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.
 1.5.2.2 **Gewerbegebiet - GE**
 Im Gewerbegebiet sind Garagen und Carports außerhalb der Baugrenzen nicht zulässig. Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und der mit Planzeichen gekennzeichneten „Flächen für Stellplätze“ zulässig.
 1.5.2.3 **Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA3**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 und WA3 sind Garagen, Carports und Stellplätze auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
 1.5.2.4 **Allgemeines Wohngebiet WA2**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 sind Garagen und Carports nur innerhalb der mit Planzeichen gekennzeichneten „Flächen für Garagen und Carports“ zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 1.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 1.6.1 **Vegetationsflächen**
 Alle Flächen auf dem Baugrundstück, die nicht durch Gebäude, Wege, Zufahrten oder Stellplätze in Anspruch genommen werden, sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. Insbesondere im Vorgartenbereich der Wohngebiete sind zwischen Gebäude und öffentlicher Verkehrsfläche außerhalb der Stellplätze und Zufahrten keine Schotterflächen zulässig. Befestigte Flächen sind nur im funktional notwendigen Umfang zulässig und wasserdurchlässig herzustellen.

- 1.6.2 Baumpflanzungen**
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA1 bis WA3 sind pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum I. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Im Sondergebiet SO und Gewerbegebiet GE sind pro 500 m² Grundstücksfläche ein Baum I. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind mit standortgerechten, hochstämmigen, Laubbäumen durchzuführen.
- 1.6.3 Begrünung von Flachdächern**
 Flachdächer aller baulichen Anlagen in WA sind ab 20 m² Dachfläche extensiv zu begrünen. Als Mindestanforderung ist eine Extensivbegrünung mit strukturstabiler Vegetationsschicht herzustellen. Ausgenommen sind Flächen für Dachaufbauten und Austritte, Dachterrassen, Flachwege, technische Einrichtungen, Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sowie Belichtungsfächern.
- 1.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 1.7.1 **Vermeidungsmaßnahmen Artenschutz**
 Baufeldbeschränkung
 Das Baufeld wird auf die technisch unbedingt erforderliche Fläche beschränkt. Baustelleneinrichtung und Lagerflächen werden nur innerhalb des Geltungsbereichs angelegt. Baufeldräumung unter Berücksichtigung ökologischer Lebensraumsprüche
 Aus artenschutzrechtlichen Gründen des Insektenerschutzes sind Lampen mit einem hohen gelben Lichtanteil wie Natrium-Niederdruckdampflampen oder LEDs mit bernsteingelber oder warmweißer Farbe zu verwenden. Es sind voll abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die nur in einem Winkel von 20° unterhalb der Horizontalen strahlen. Es sind Lampenkonstruktionen auszuwählen, die sich nicht zu Insektenfallen entwickeln können (insektendichte, eingekerkerte Leuchtanlagen). Bodenstrahler und Kugellampen sind unzulässig.
- 1.7.2 Bodenschutz**
 Der geschützte Bodenaufbau ist überall dort zu erhalten, wo keine baulichen Anlagen errichtet und auch sonst keine nutzungsbedingte Überprägung der Oberfläche geplant bzw. erforderlich ist. Bei Baumaßnahmen ist der Oberboden, soweit wiederverwendbar, seitlich zu lagern und in nutzbarem Zustand zu halten.
- 1.7.3 Oberflächengestaltung**
 Befestigte Flächen für Stellplätze und Wege sind wasserdurchlässig herzustellen (z.B. Rasengittersteine, wasserdurchlässiges Pflaster, etc.).
- 2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit Art. 81 BayBO)
 2.1 **Abstandsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. Art. 6 Abs. 5 S. 3 BayBO)
 Die erforderlichen Abstandsflächen richten sich nach den Vorschriften der Bayerischen Bauordnung.
 2.2 **Gestaltung**
 2.2.1 **Dachform und Gestaltung** (Art. 81 Abs. 1 BayBO)
 2.2.1.1 **Sondergebiet - SO**
 Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad.
 2.2.1.2 **Gewerbegebiet - GE**
 Zulässig sind Flach- und Pultdächer mit einer Dachneigung von 0 bis 10 Grad.
 2.2.1.3 **Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA3**
 Zulässig sind Sattel-, Walml- und Zeltdächer mit einer Dachneigung von 12 bis 45 Grad. Garagen sind mit begrünem Flachdach auszuführen.
 2.2.1.4 **Allgemeines Wohngebiet WA2**
 Dächer sind als Flachdächer auszuführen. Garagen sind mit begrünem Flachdach oder mit Pultdach für Photovoltaik auszuführen.
- 2.3 Einfriedungen** (Art. 81 Abs. 5 BayBO)
 2.3.1 **Sondergebiet - SO**
 Einfriedungen entlang der Kreisstraße SAD8 sind nicht zulässig.
 2.3.1.2 **Gewerbegebiet - GE**
 Einfriedungen entlang der Kreisstraße SAD8 sind nicht zulässig.
 2.3.1.3 **Allgemeines Wohngebiet WA1 und WA3**
 Entlang offener Verkehrsflächen sind nur offene Zäune aus Naturholz (z.B. Bretter-, Stangen-, Staketenzäune) sowie mit heimischen Laubgehölzen hinterpflanzte Metallzäune (Stabgitter, Maschendraht) mit einer Maximalhöhe von 1,20 m zulässig. Zäune müssen in sozieteller Bauweise errichtet werden und bis zu einer Höhe von mind. 10 cm für bodenlebende Tiere (z.B. Igel) passierbar sein.
- 2.4 Nachweis und Herstellung von Stellplätzen**
 2.4.1 **Anzahl der Stellplätze**
 Die Anzahl der notwendigen Stellplätze (Stellplatzbedarf) ist wie folgt zu ermitteln:
 Je Wohninheit sind 2 Kfz-Stellplätze herzustellen. Für Wohnheiten mit weniger als 50 m² Wohnfläche ist 1 Kfz-Stellplatz ausreichend. Bei der Flächenermittlung bleiben Balkon- und Terrassenflächen unberücksichtigt.
 Je 8 Kfz-Stellplätze für Wohnungen ist 1 Anschlussmöglichkeit für Ladestationen für Elektroautos vorzusehen.
 Für Läden, Waren- und Geschäftshäuser (einschließlich großflächigen Einzelhandelsbetriebe) ist mindestens 1 Stellplatz je 40 m² Verkaufsfläche herzustellen.
 Für Handwerks- und Industriebetriebe ist mindestens 1 Stellplatz je 70 m² Nutzfläche herzustellen.
 Im Allgemeinen Wohngebiet WA2 ist 1 Fahrradstellplatz je Wohninheit nachzuweisen.
 Im Sondergebiet und Gewerbegebiet ist 1 Fahrradstellplatz je 200 m² Verkaufsfläche nachzuweisen.
- 2.4.2 Stauraum vor Garage**
 Der Stauraum vor Garagen muss eine Tiefe von mindestens 5 Meter aufweisen und frei anfahrbar sein.
- 2.5 Anschluss von Doppelhaushälften**
 Werden Doppelhäuser an der Grundstücksgrenze errichtet, so sind Zeltdächer und Abwalmatten an der Grenze nicht zulässig. Ist bereits eine Doppelhaushälfte an der Grundstücksgrenze errichtet, so muss der Nachbarbauende sich in Dachform und Dachneigung an den ersten Teil der Doppelhaushälfte anpassen.
- 3. Nachrichtliche Übernahmen**
 3.1 **Schutzzone 110-kV-Hochspannungsleitung**
 Die Baubeschränkungszone dieser Freileitung beträgt 15 Meter beiderseits der Leitungsschne. Im Bereich der Schutzzone sind nur harte Bedachungen zulässig. Anpflanzungen sind nur mit einer maximalen Wuchshöhe von 2,5 m zulässig. Einfriedungen sind nur aus Holz oder kunststoffummanteltem Draht zulässig.
- 4. Textliche Hinweise**
 4.1 **Landwirtschaftliche Emissionen**
 Der östlichen Randbereich des Geltungsbereichs grenzt an landwirtschaftlich bewirtschaftete Flächen an. Durch die Bewirtschaftung bedingt ist mit periodischen Emissionen durch Düngung, Pflanzenschutz, Bodenbearbeitung oder Ernte zu rechnen.
 Diese Beeinträchtigungen sind jedoch für das Baugebiet im ländlichen Bereich typisch zu bezeichnen und hinzunehmen, zumal die Dauer der jeweiligen Beeinträchtigungen zeitlich begrenzt ist.

Verfahrensvermerk

- Der Stadtrat hat in der Sitzung vom _____ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss 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 Behörden und sonstiger 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 ausgestellt.
- Die Stadt Maxhütte-Haidhof hat mit Beschluss des Stadtrats vom _____ den Bebauungsplan gem. § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom _____ als Satzung beschlossen.

Stadthütte-Haidhof, den _____

Seidl, Erster Bürgermeister (Siegel)

7. Ausgefertigt

Stadthütte-Haidhof, den _____

Seidl, Erster Bürgermeister (Siegel)

8. Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplans wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 1 BauGB/Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan 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 des §§ 214 und 215 BauGB wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

Stadthütte-Haidhof, den _____

Seidl, Erster Bürgermeister (Siegel)

B E B A U U N G S P L A N
 M I T I N T E G R I E R T E M G R Ü N O R D N U N G S P L A N

"Wohnen und Einkaufen an der Nordgaustraße"

STADT MAXHÜTTE-HAIDHOF
LANDKREIS SCHWANDAU
 FLUR NR. 72/26, 76, 72/41T, 71/1T, 78/T, 72/27, 72/18, 84,



PLANZEICHNUNG
 Fassung vom 07.10.2021
MAßSTAB 1:10.000
 Verfahren nach § 8 BauGB