

**6. Änderung des Bebauungsplanes
der Stadt Maxhütte - Haidhof
Baugebiet „Maxhütte Ost III“**

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

Die Planzeichnung vom in der Fassung vom 07.10.2021 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich und der Änderungsbereich sind in der Planzeichnung vom 07.10.2021 dargestellt.

Der Bebauungsplan vom 28.11.2007 mit seinen bisherigen fünf Änderungen bleibt in der Plandarstellung und in den planlichen Festsetzungen vollinhaltlich gültig. Die planlichen Festsetzungen gelten nur für den Änderungsbereich.

Die textlichen Festsetzungen gelten für den gesamten Geltungsbereich.

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

Das Plangebiet ist 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 Geschößzahlen in der Planzeichnung 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 offene Bauweise festgesetzt.
§ 22 Abs. 2 BauNVO

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

(1) Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.

Alle öffentlich – rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten

(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

Garagen sind innerhalb der Baugrenzen zulässig.

In den Bauquartieren A und B gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

- (1) Baugrundstücke sind auf Straßenhöhe, zwischen Straße und Gebäude aufzufüllen.
- (2) Die Höhenlage der jeweiligen RFOK EG (Rohfußbodenoberkante Erdgeschoss) wird im Baugenehmigungsverfahren mit 0.20 – 0.40 m über der zugehörigen mittleren Gehsteiganschnittskante bzw. Verkehrsflächenanschnittshöhe in Zugangsbereich festgelegt.
- (3) Aufschüttungen sind bis max. 80 cm zulässig. Die sich daraus ergebende Geländeoberfläche ist für die Ermittlung der Wandhöhen maßgeblich.
- (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 13 BauGB

- (1) Freileitungen sind unzulässig
- (2) Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.

10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung, an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone, zulässig. Sie dürfen 0,5 m² der einzelnen Fassadenflächen nicht überschreiten.
- (2) An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
- (3) Bei Leuchtreklamen sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.

(3) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.

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

(1) Dächer

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 07.10.2021 und den vorherigen Bebauungsplanänderungen

Bei Grenzbebauung ist die Dachform und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.

Als Dachdeckungsmaterial sind rote bis rotbraune bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder Betondachsteine zu verwenden. Bei Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall oder Gründächer zulässig.

(2) Dachaufbauten und sonstige Dachelemente

1. 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.

2. Die Summe der Breiten aller auf einer Dachfläche eingebauten liegenden Dachfenster oder Gauben darf ein Drittel der Dachlänge nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig

3. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig

(3) Außenwände und Wandhöhe

Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 07.10.2021 und den vorherigen Bebauungsplanänderungen

Ornamentputze sind unzulässig

12 Einfriedungen und sonstiges

Straßenseitige Einfriedungen sind nur als max. 1,00 m hohe senkrechte Zäune zulässig.

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

An der südlichen Grenze des Geltungsbereiches dürfen keine Tore, oder Türen in Die Zaunanlagen eingebaut werden.

13 Grünordnerische Festsetzungen

13.1 Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

13.1.1 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 maximal 2,0 m hohen Mieten zwischen zulagern.

Auch sonstige Beeinträchtigungen des Bodens, wie Bodenverdichtungen oder Bodenverunreinigungen, sind zu vermeiden.

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

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. Im Baugebiet gilt dies insbesondere für die größeren öffentlichen Grünflächen sowie die nicht überbaubaren Bereiche der privaten Bauparzellen.

13.1.2 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 2,0 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.

13.1.3 Pflanzabstände von Fahrbahnen im Planungsgebiet / Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Gewährleistung der Überschaubarkeit

Bäume müssen einen seitlichen Abstand vom Fahrbahnrand von mindestens 1,50 m haben. Bei Sträuchern beträgt der seitliche Mindestabstand 1,0 m.

Von dieser Bestimmung ausgenommen sind Bäume und Sträucher im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen.

Die Vorschriften der Freihaltung von Sichtdreiecken zur Überschaubarkeit des Straßenraums im Bereich von Einmündungen sind auch bei den nicht planlich festgesetzten.

13.1.4 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.

13.1.5 Verringerung der Flächenversiegelung / Gewässerschutz

Untergeordnete Verkehrsflächen und sonstige befestigte Flächen sind mit Ausnahme aller Bereiche, wo grundwassergefährdende Stoffe anfallen oder von denen eine erhöhte Verschmutzungsgefahr ausgeht, nach Möglichkeit mit gut durchlässigen Belägen zu befestigen; empfohlen werden Rasengittersteine, Pflasterbeläge mit offenen, mindestens

2 cm breiten Fugen, wassergebundene Decken oder Schotterrasen, sowie volldurchlässige Pflaster mit niedrigem Abflussbeiwert und hoher Luft- und Wasserdurchlässigkeit.

Generell sollte das nicht verunreinigte Oberflächenwasser auf privaten Flächen in Zisternen gesammelt und als Brauchwasser genutzt werden.

Außer im östlichen Teil des Baugebiets, wo die Böden relativ undurchlässig sind, sollte das gesamte Oberflächenwasser, soweit es nicht genutzt wird, auf dem Baugrundstück versickert werden. Garagenzufahrten dürfen maximal mit teilversiegelnden Belägen befestigt werden.

Die im Bereich der öffentlichen Grünflächen geplanten Fuß-Radwege dürfen wie die zum Parken geeigneten Mehrzweckstreifen entlang der Erschließungsstraßen ebenfalls nur mit teilversiegelnden Belägen (siehe oben) befestigt werden.

13.1.6 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist pro 300 m² 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 (pro 300 m² ein Baum).

13.2. Besondere grünordnerische Festsetzungen

13.2.1 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.

13.2.2.5 Pflanzgebotsliste und von der Pflanzung auszuschließende Pflanzenarten, Mindestpflanzqualitäten

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
Betula pendula	Sand-Birke
Prunus avium	Vogel-Kirsche

Bäume 2. Wuchsordnung

Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Prunus padus	Trauben-Kirsche
Pyrus pyraister	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

Zulässig für die Baumpflanzungen auf privaten und öffentlichen Flächen sind außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme bewährter, robuster Sorten. Im Bereich der Ausgleichsfläche sind ebenfalls Obstbäume als Hochstämme zulässig.

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
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Nicht verwendet werden dürfen:

- alle fremdländischen und züchterisch veränderten Nadelgehölze sowie alle Nadelgehölze in Schnitthecken
- alle Gehölze mit gelben, roten oder zweifarbigen Laubtönen

Insbesondere innerhalb von Sichtdreiecken und im Bereich der Verkehrsgrünflächen sind niederwüchsige Strauch-(zucht-)formen zulässig, wie

Ligustrum vulgare 'Lodense'	- Zwergliguster
Lonicera xylosteum 'Clavey's Dwarf'	- Niedrige Heckenkirsche
Ribes alpinum 'Schmidt'	- Alpen-Johannisbeere oder Bodendeckerrosen

Auf die großflächige Verwendung monotoner Bodendeckerpflanzungen im öffentlichen Bereich sollte verzichtet werden.

Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

- als Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Erschließungsstraßen und sonstigen öffentlichen Grünflächen

H 3 x v.m.B. 14-16

- in sonstigen Bereichen auch als Heister:

Hei 2 x v.o.B. 100 - 125

Sträucher:

- Str. 2 x v. 60 - 100

14 Schallschutzmaßnahmen

An den Gebäuden welche in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 3126.1/2007-AB der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Tagzeit versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

An den Gebäuden welche in der Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung 3126.1/2007-AB der Firma Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur mit roten Pegel­eintragungen für das entsprechende Geschoss und die Nachtzeit versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.

Wo eine Orientierung nach Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht in jedem Fall (z. B. bei Mehr- Personen-Haushalten) realisierbar ist, sind die passive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzfenster) entsprechend den Anforderungen der DIN 4109/11.89. in Verbindung mit einer kontrollierten Wohnraum-Lüftungsanlage vorzusehen, deren Wirksamkeit bzw. Dimensionierung im Baugenehmigungs- bzw. Baugenehmigungsfreistellungsverfahren nachzuweisen ist.

Werden Schallschutzvorbauten (Wintergärten, verglaste Balkone) vorgesehen, so dürfen diese keine Aufenthaltsräume im Sinne der BayBO sein. Dient der Schallschutzvorbau jedoch dem Schutz eines Schlafrumes und sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tagzeit um nicht mehr als 4 dB(A) überschritten, so kann der Schallschutzvorbau als Aufenthaltsraum, jedoch nicht als Schlafrum genutzt werden.

§ 10 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte - Haidhof, den

Stadt Maxhütte - Haidhof

Rudolf Seidl
1. Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen wurden durch das Baugrundinstitut Klein und Winkelvoss GmbH Lappersdorf durchgeführt (können bei der Stadt Maxhütte – Haidhof eingesehen werden).
2. Bauliche Vorkehrungen zum Schutz des Untergeschosses gegen Grund- bzw. Hangwasser werden empfohlen.
3. 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.
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 Heizöllagerungen 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.
Auf die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) wird hingewiesen.
7. Maßentnahme
Die Planzeichnung ist zur Maßentnahme nur bedingt geeignet. Keine Gewähr für die Maßhaftigkeit. Bei Vermessung sind etwaige Differenzen auszugleichen.
8. Die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird im Trennsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser wird getrennt abgeleitet. Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte - Haidhof werden auf jeden Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser jeweils ein Hausanschlusschacht errichtet. Fehllanschlüsse sind zu vermeiden.
9. Unterirdische Zisternen zum Sammeln von Niederschlagswasser sowie die Entnahme als Brauchwasser für Garten und Haushalt sind zulässig.
10. Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die den anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.