

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan der Stadt Maxhütte - Haidhof

„Pirkensee – südlicher Teil“ 2. Qualifizierte Änderung

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 14.09.2022 ist Bestandteil dieser Satzung.

Der Bebauungsplan vom 24.03.1962, einschl. den drei vereinfachten Änderungen und der 1. Qualifizierten Änderung bleibt innerhalb dessen Geltungsbereiches vollinhaltlich gültig.

Für den Änderungsbereich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes vom 24.03.1962 gelten nachfolgende Festsetzungen sowie die in der Planzeichnung vom 14.06.2022 dargestellten Festsetzungen.

§2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich für die Bebauungsplanänderung ist in der Planzeichnung vom 14.09.2022 dargestellt.

Der Änderungsbereich umfasst die Parzellen 28 und 29.

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

Das Plangebiet (Bebauungsplan vom 24.03.1962) ist als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Der Änderungsbereich wird ebenfalls als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Die Ausnahmen Tankstelle und Gartenbaubetriebe nach § 4 Nr. 3 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet sind nicht zulässig.

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

Soweit sich aus der Festlegung der überbaubaren Flächen und der zwingend vorgeschriebenen Geschößzahlen im Änderungsbereich der Planzeichnung vom 14.09.2022 nicht geringere Werte ergeben, werden die in der Planzeichnung ausgewiesenen Grundflächen- bzw. Geschößflächenzahlen innerhalb des Änderungsbereiches als Höchstgrenze festgesetzt.

§5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

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

§ 22 Abs. 2 BauNVO.

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

- (1) Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt. Bei Wohneinheiten < 48 m² Wohnfläche reicht 1 Stellplatz aus.
Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann auch in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhalten Stauraum keinen Stellplatz dar.
Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.
- (2) Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.
- (3) Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m freizuhalten.
Dieser Stauraum darf zur Straße hin nicht eingezäunt werden.
Alle öffentlich-rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten.

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

Garagen und Carports sind innerhalb der Grundstücksgrenzen zulässig.
Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.

§8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

Hauptgebäude:

- (1) Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.
- (2) Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab idealisiertem (siehe Punkt 4 und 8 der Planzeichnung), neuem Geländeverlauf bis zum Schnittpunkt Wand mit Dachhaut in der Mitte der dem Geländeverlauf folgenden Fassade (siehe zugehörige Planzeichnung). Als Lage für die Bemessung des idealisierten Geländeverlaufs wird ebenfalls die Mitte des Gebäudes maßgebend. Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

- (3) Bei Grundstücken, die zwischen zwei Erschließungsstraßen liegen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraßen.
Bei Grundstücken, die nur an eine Erschließungsstraße angrenzen, ergibt sich der idealisierte, neue Geländeverlauf aus der Höhenlage zwischen der Erschließungsstraße und dem ursprünglichen, natürlichen Geländeverlauf an der rückwertigen Grundstücksgrenze.
Bei Eckgrundstücken ergibt sich der idealisierte Geländeverlauf aus dem Mittel der gedachten Verbindung zwischen den Höhenlagen der Erschließungsstraße zu beiden Seiten.
- (4) Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D eine maximale Wandhöhe von 4,50 m je nach Dachtyp, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m je nach Dachtyp und für Gebäude mit E+II beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m je nach Dachtyp. (siehe Regelquerschnitte auf Planteil)
- (5) Die maximale Wandhöhe sowie der idealisierte, neue Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung bzw. im Genehmigungsverfahren darzustellen und zu vermassen.
- (6) Kellergeschosse von Gebäuden (auch Garagen) dürfen freigelegt werden.
Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.
- (7) Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf unterhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes aufgefüllt werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
Liegt der ursprüngliche, natürliche Geländeverlauf oberhalb des idealisierten, neuen Geländeverlaufes, so kann dieser bis auf Höhe des idealisierten, neuen Geländeverlaufes abgetragen werden, dies ist jedoch nicht zwingend auszuführen.
- (8) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen im rückwärtigen Gartenbereich Stützmauern bis max. 1,0 m zulässig, im Vorgartenbereich jedoch nicht erlaubt.
- (9) Der Geländeverlauf auf dem Baugrundstück ist dem der Nachbargrundstücke anzupassen, sofern die Regelungen für Aufschüttungen und Abgrabungen des Bebauungsplanes eingehalten werden.

Garagen und Nebenanlagen:

- (10) Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale mittlere Wandhöhe nach Bayerischer Bauordnung von 3,00 m.
- (11) Dabei wird die Wandhöhe ab idealisiertem Gelände gemessen.

- (12) Als Lage für die Bemessung des idealisierten Geländeverlaufs wird die Mitte der Garage maßgebend.

§9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

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

§10 Werbeanlagen

- (1) Werbeanlagen innerhalb des Änderungsbereiches 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 innerhalb des Änderungsbereiches darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage 0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.
(3) Bei Leuchtreklamen innerhalb des Änderungsbereiches sind grelle Farben, Blink- und Wechsellicht unzulässig.
(4) Über die Trauflinie geführte Werbeanlagen sind unzulässig.
(5) Von Beleuchtungen, Werbeanlagen, Photovoltaik- und Solaranlagen darf keine ablenkende oder blendende Wirkung auf den Bahnbetrieb ausgehen.

§11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO

- (1) Dächer innerhalb des Änderungsbereiches Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 14.09.2022
Bei Grenzbebauung innerhalb des Änderungsbereiches sind die Dachformen und die Dachneigung der Nachbarbebauung anzupassen.
Als Dachdeckungsmaterial innerhalb des Änderungsbereiches 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.

Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden.

(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 innerhalb des Änderungsbereiches Gemäß Regelquerschnitte und Festsetzungen der zugehörigen Planzeichnung vom 14.09.2022. Ornamentputze sind unzulässig.

§12 Einfriedungen und sonstiges innerhalb des Änderungsbereiches

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

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

§13 Entwässerung

Für die Entwässerung der Privatflächen im Baugebiet wird eine Mischwasserkanalisation vorgesehen.

In den Mischwasserkanal kann das häusliche Schmutzwasser, sowie das Niederschlagswasser der Privatflächen eingeleitet werden.

Alternativ kann das anfallende Regenwasser unter Beachtung der Trinkwasserschutzgebietsverordnung Regenstau-Diesenbach versickert oder verdunstet werden. Eine Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von baulichen Anlagen ist möglich. Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Regenstau-Diesenbach kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.

Ein Anspruch auf Grundstücksentwässerung im Freispiegelgefälle besteht nicht. Bei ungünstiger Höhenlage ist zum Anschluss an die Mischwasserkanalisation durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

§14. Grünordnerische Festsetzungen

(1) Allgemeine grünordnerische Festsetzungen

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).

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. 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. 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.

Die Pflanzmaßnahmen sind im zeitlichen Zusammenhang mit der Bebauung durchzuführen.

5. Gehölzauswahlliste

Empfohlene Liste heimischer, standortgerechter Gehölzarten

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

Auf privaten Grünflächen werden für die Baumpflanzungen außerdem Obstbäume als Hoch- oder Halbstämme empfohlen.

Liste 2 Sträucher:

Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn

Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

§17 Inkrafttreten

Die 2. Qualifizierte Änderung des Bebauungsplanes tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung in Kraft.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte - Haidhof, den

Stadt Maxhütte - Haidhof

Rudolf Seidl
Erster Bürgermeister

Hinweise zur Satzung

1. Das Baugebiet befindet sich in der äußeren Schutzzone III A des Wasserschutzgebietes Regenstauf-Diesenbach. Auflagen gem. Verbots- und Beschränkungskatalog der Verordnung für diese Schutzzone sind zu beachten. Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Regenstauf-Diesenbach kann im Bauamt des Rathauses der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.
Bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten. Es wird jedoch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass Bodenuntersuchungen anzeigepflichtig sind.
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 des Änderungsbereiches wird im Mischsystem vorgesehen, d.h. Schmutzwasser und Regenwasser werden im Mischsystem abgeleitet.

Gemäß Satzung der Stadt Maxhütte - Haidhof wird auf jedem Grundstück, sowohl für Regenwasser als auch für häusliches Schmutzwasser nur ein Hausanschlussschacht errichtet.

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.
11. Die VDI 2719 kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.
12. Hinweis aufgrund der Nähe des Plangebietes zur Bahnlinie Regensburg/Hof:
 - Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem gewöhnlichen Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherrn, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BimSchG) die durch den gewöhnlichen Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen.
 - Der Abstand und die Art von Bepflanzungen soll so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchshöhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden.
 - Sollte durch Aufstellen eines Kranes der Einschwenkbereich in die Bahnflächen bzw. der Bahnbetriebsanlagen ragen, ist dies frühzeitig (mind. 8 Wochen vorher) mit der Deutschen Bahn abzustimmen bzw. frühzeitig eine Ausnahmegenehmigung zu beantragen.

13. Das Niederschlags- und eventuelles Drainagewasser der tiefer liegenden privaten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück über belebt Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung und die technischen Regeln zur schadlosen Einleitung von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu beachten. Aus fachlicher Sicht ist es wichtig, dass die Versickerung dabei flächenhaft über eine geeignete, bewachsene Oberbodenschicht von mind. 20 cm Mächtigkeit erfolgt.

Vom bayerischen Landesamt für Wasserwirtschaft wurde der „Praxisratgeber für den Grundstückseigentümer“ herausgegeben, der Hinweise für die Regenwasserversickerung liefert. Dieser ist kostenlos zu beziehen über Internet <http://www.bayern.de/wwa-deg>

14. Sollten im Rahmen der Ausführung des Vorhabens (z. B. im Rahmen der Erdarbeiten für die Fundamente) Anhaltspunkte für schädliche Bodenveränderungen / Altlasten (z. B. auffällig riechendes oder verfärbtes Bodenmaterial) bekannt werden, sind die Bauarbeiten einzustellen. Die Anhaltspunkte sind dem Landratsamt Schwandorf und dem Wasserwirtschaftsamt Weiden unverzüglich schriftlich mitzuteilen. Die Bauarbeiten dürfen erst nach schriftlicher Freigabe durch das Landratsamt fortgesetzt werden.