

**Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
der Stadt Maxhütte - Haidhof**

Baugebiet „Stadlhof“

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

Fassung vom



Inhaltsverzeichnis

Baugebiet „Stadlhof“	1
S A T Z U N G	1
§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen	3
§ 2 Geltungsbereich.....	3
§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB.....	3
§ 4 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	3
§ 5 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 6 Nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	4
§ 7 Stellung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB.....	4
§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB	5
§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB.....	6
§ 10 Werbeanlagen	7
§ 11 Gestaltung der baulichen Anlagen § 9 Abs. 4 BauGB und Art. 81 BayBO.....	7
§ 12 Einfriedungen	7
§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen.....	8
§ 14 Entwässerung.....	14
§ 15 Schallschutz	15
§ 16 Archäologische Befundsituation.....	16
§ 17 Inkrafttreten	17
Beschluss:.....	17
Stadt Maxhütte - Haidhof.....	17
Hinweise zur Satzung.....	18



§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Die Planzeichnung vomin der Fassung vom ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung vom in der Fassung vom dargestellt.

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

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.
(siehe zugehörigen Bebauungsplan).

§ 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.

Im Bauquartier A sind Mehrfamilienhäuser zulässig (bis maximal sechs Wohneinheiten, im Rahmen der GRZ von 0,35).

Im Bauquartier B sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Doppelhaushälften zulässig, soweit dies gemäß den Vorschriften der BayBO auf den einzelnen Bauparzellen umsetzbar ist. (im Rahmen der GRZ von 0,35)

Im Bauquartier C sind je Parzelle Ein- und Zweifamilienhäuser im Bungalowstil (Erdgeschossig mit Flachdach bzw. flach geneigten Dächern, im Rahmen der GRZ von 0,35) zulässig



§ 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

Sämtliche Stellplätze, Garagen (§ 12 BauNVO) und Gemeinschaftsanlagen (Nebenanlagen, § 14 Abs. 1 BauNVO) dürfen innerhalb der Grundstücksgrenzen errichtet werden.

Je Wohneinheit werden 2 Stellplätze festgesetzt.

Zu beachten ist, dass jeder Stellplatz vom öffentlichen Verkehrsraum frei zufahrbar sein muss. Der Stellplatz kann in einer Garage/ oder Carport untergebracht sein, jedoch stellt der vor der Garage freizuhaltende Stauraum keinen Stellplatz dar.

Die Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten.

Genehmigungsfreie Nebenanlagen dürfen nur im rückwärtigen Grundstücksteil errichtet werden.

Vor Garagen ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00 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

Bezüglich Abstandsflächen gelten die Vorschriften der aktuell gültigen Bayerischen Bauordnung.



§ 8 Höhenlage der Baugrundstücke § 9 Abs. 2 BauGB

a.) *Das Gelände liegt tiefer als die Straße bzw. fällt von der Straße weg:*

Im Bebauungsplan ist für jedes Baugrundstück (jede Parzelle) eine Höhe für FFOK (Fertigfußbodenoberkante) festgesetzt. Diese Höhe kann innerhalb des angegebenen Toleranzbereiches verändert werden.

Soweit Grundstücke tiefer liegen als die anliegende Erschließungsstraße sind sie durch Auffüllungen zwischen Straße und Gebäude dieser Höhenlage, mindestens bis FFOK, anzugleichen.

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab FFOK (Fertigfußbodenoberkante) zuzüglich einer straßenseitigen Sockelhöhe von maximal 50 cm. .

Als maximale Wandhöhe gilt das Maß ab FFOK (Fertigfußbodenoberkante) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand zuzüglich einer straßenseitigen Sockelhöhe von maximal 50 cm.

Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab FFOK (Fertigfußbodenoberkante).bis zur Attikaoberkante zuzüglich einer straßenseitigen Sockelhöhe von maximal 50 cm.

b.) *Das Gelände liegt höher als die Straße bzw. steigt von der Straße weg:*

Die Höhenlage der Gebäude bestimmt sich durch die maximale Wandhöhe.

Die maximale Wandhöhe bemisst sich ab FFOK (Fertigfußbodenoberkante) zuzüglich einer straßenseitigen Sockelhöhe von maximal 50 cm. .

Als maximale Wandhöhe gilt das Maß ab FFOK (Fertigfußbodenoberkante) bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand zuzüglich einer straßenseitigen Sockelhöhe von maximal 50 cm.

Bei geneigten Dachkonstruktionen wird hierbei die Giebel- bzw. Firsthöhe nicht angerechnet.

Bei Flachdächern bemisst sich die maximale Wandhöhe ab FFOK (Fertigfußbodenoberkante) bis zur Attikaoberkante zuzüglich einer straßenseitigen Sockelhöhe von maximal 50 cm.

c.) *Wandhöhen*

Im Baugebiet gilt für Wohngebäude mit E+D bzw. E eine maximale Wandhöhe von 4,50 m, für Gebäude mit E+I beträgt die maximale Wandhöhe 6,50 m. Für Gebäude mit E+II (III) beträgt die maximale Wandhöhe 9,50 m.

d.) *Nebengebäude und Garagen*

d.1.) *Das Gelände liegt tiefer als die Straße bzw. fällt von der Straße weg:*

Für Nebengebäude und Garagen gilt eine maximale Wandhöhe (bergseitig) von 3,00 m, inklusive Sockelhöhe.

d.2.) *Das Gelände liegt höher als die Straße bzw. steigt von der Straße weg:*

Für Nebengebäude und Garagen gilt eine mittlere Wandhöhe von 3,00 m, inklusive Sockelhöhe.

d.3) Die maximale Wandhöhe sowie der Geländeverlauf sind in der Genehmigungsplanung darzustellen und zu vermessen.

d.4) Unterkellerungen von Garagen sind zulässig.

d.5) In Verbindung mit Gelände- auf bzw. Abtrag sind zur Überbrückung von Geländesprüngen Stützmauern bis maximal 1,20 m zulässig.

§ 9 Freileitungen § 9 Abs 13 BauGB

Freileitungen sind unzulässig, ausgenommen Freileitungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, soweit es sich um gesetzlich geltendes Recht handelt.

Für die Unterbringung von Kabeln in den öffentlichen Flächen ist die Richtlinie für die Planung der DIN 1998 zu beachten.



§ 10 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind an Außenwänden beschränkt auf die Erdgeschoßzone zulässig.

Die Werbefläche darf 0,50 m² nicht überschreiten.

An straßenseitigen Einfriedungen darf die Ansichtsfläche der Werbeanlage

0,25 m² je Grundstück nicht überschreiten.

Leuchtreklamen sind unzulässig.

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

Zulässige Dächer-, Dachneigungen und Dachformen sind auf zugehörigem
Bebauungsplan dargestellt
(siehe Regelquerschnitte)

Als Deckungsmaterial sind rote bis rotbraune, bzw. graue bis schwarze Dachziegel oder
Betondachsteine zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind geflamte Dachziegel aus
Farbkombinationen der genannten Dacheindeckungsfarben.

Bei Pult- und flachgeneigten Satteldächern ist eine Eindeckung mit Metall- oder
Gründächern zulässig.

Fassaden

Nicht zulässig sind metallisch glänzende Fassaden oder Anstriche mit grellen
Außenfarben.

§ 12 Einfriedungen

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

Als Einfriedung der sonstigen Grundstücksgrenzen sind Maschendrahtzäune einschl.
Sockel mit einer maximalen Höhe von 1,20 m zulässig



§ 13 Grünordnerische textliche Festsetzungen

1. *Allgemeine grünordnerische Festsetzungen zur Grünordnung*

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. Dies gilt in besonderem Maße für die größeren, nicht baulich überprägten oder aus sonstigen Gründen zu verändernden Grünflächen auf den Privatgrundstücken.

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 rückzuhaltenden Oberflächenwassers besondere Bedeutung zu.

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 berücksichtigen.

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.



1.4 Grünflächenanteil / Baumanteil

Auf den privaten Flächen ist außer im Bereich der geplanten Mehrfamilienhäuser (Quartier A) pro 300 m² Grundstücksfläche ein Baum der 1. oder 2. Wuchsordnung zu pflanzen. Planlich oder anderweitig textlich festgesetzte Baumpflanzungen können hierbei angerechnet werden. Die Baumstandorte können frei gewählt werden. Die planlich dargestellten Baumstandorte stellen Vorschläge dar.

1.5 Wallbepflanzung (außerhalb der Kompensationsfläche)

Die Wallaußenseite an der Südseite des Baugebiets ist, um eine entsprechende Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild an der Südseite gegenüber der freien Landschaft sicherzustellen, auf mindestens 50 % der Wallaußenfläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Auf eine möglichst vielfältige Bepflanzung ist zu achten. Auf der Wallinnenseite (private Grundstückspartellen) sind mindestens 25 % der Fläche mit Gehölzen zu bepflanzen.

1.6 Erhalt der bestehenden, in der Biotopkartierung erfassten Gehölzstruktur

Die an der Westseite in den Geltungsbereich einbezogene, in der Biotopkartierung erfasste und naturschutzfachlich wertvolle Gehölzstruktur ist vollständig zu erhalten. Jegliche Beeinträchtigungen wie Beseitigung von Gehölzen, Überdeckung des Randbereichs mit Bodenmaterial (auch vorübergehend) und Lagerung sonstiger Materialien während der Bauzeit im unmittelbaren Randbereich ist nicht zulässig.

1.7 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Südostseite des Baugebiets (3.715 m²)

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche im Südosten des Geltungsbereichs werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

-Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen

-Umwandlung des Ackers in extensive Wiesen; vollständiger Verzicht auf Düngung, -- Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; die Wiesen sind max. 2-mal

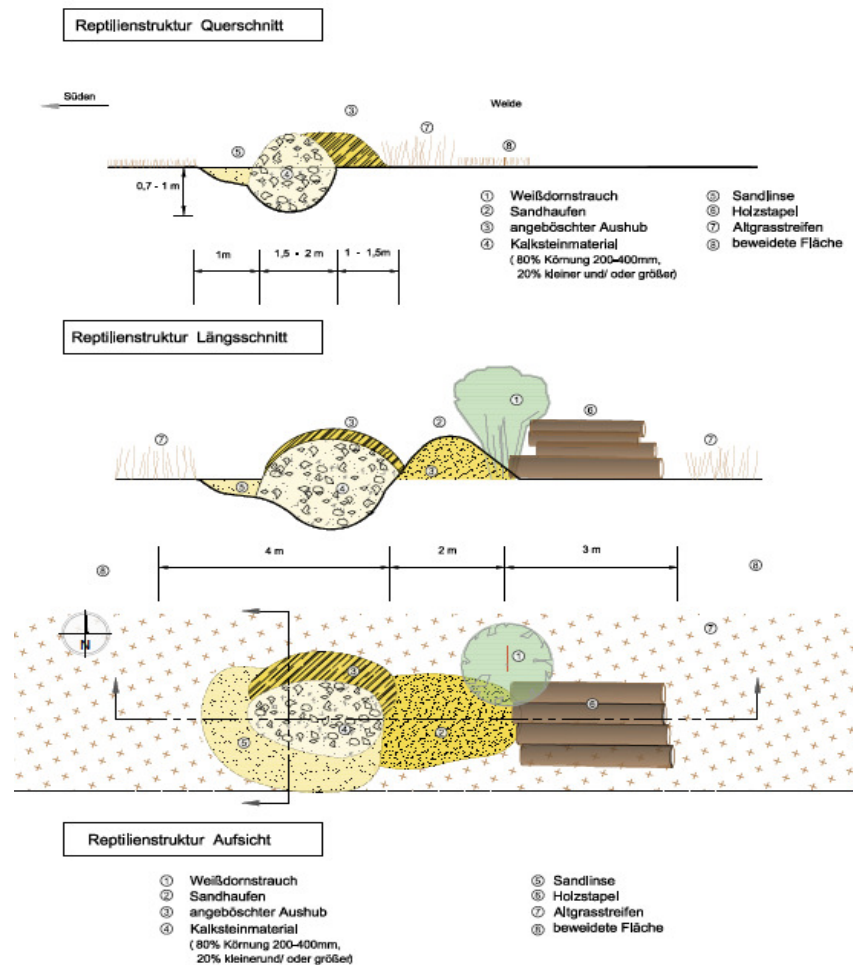


jährlich zu mähen, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen

-Pflanzung von Heckenabschnitten und Gehölzen heimischer und standortgerechter Arten im Bereich des Walls (Teil der als Ausgleich angerechneten Fläche, siehe planliche Festsetzungen im Bebauungsplan)

1.8 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen an der Westseite des Geltungsbereichs (5.627 m²)
Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche an der Westseite des Geltungsbereichs werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt:

- Ausbildung von 5 m breiten Gras- und Krautsäumen im Randbereich der in der Biotopkartierung erfassten Gehölzbestände; gelegentliche Pflege (alle 2-3 Jahre) zur Offenhaltung
- Pflanzung von heimischen und standortgerechten Gehölzen zur Erweiterung des bestehenden Feldgehölzes im Norden und Süden; im Schutzbereich der Freileitung sind ausschließlich Straucharten zulässig
- Pflanzung von 2-reihigen Hecken aus heimischen und standortgerechten Gehölzarten (ausschließlich Straucharten) abschnittsweise entlang der Ostseite der Kompensationsfläche
- Anlage von 5 zusätzlichen Biotopbausteinen zur weiteren Strukturbereicherung: Totholzhaufen, Steinhaufen und Reptilienhabitate, davon mindestens 3 Reptilienhabitate gemäß beiliegender Skizze (Hinweis: die Reptilienhabitate sind aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich, dienen jedoch der naturschutzfachlichen Aufwertung)
- Umwandlung des Ackers in extensive Wiesen; vollständiger Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; die Wiesen sind max. 2-mal jährlich zu mähen, 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen
- Pflanzung von Obsthochstämmen bewährter, robuster Sorten gemäß den planlichen Festsetzungen westlich der Biotopstruktur; Umwandlung des Ackers in extensive Wiesen (siehe vorhergehende Festsetzung).



1.9 Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 15/2 der Gemarkung Pettenreuth, Gemeinde Bernhardswald (anrechenbare Ausgleichs-/Ersatzfläche 18.840 m²)

Auf der Ausgleichs-/Ersatzfläche, die dinglich zu sichern ist, werden folgende Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen festgesetzt (siehe Planzeichnung Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen auf Flur-Nr. 15/2 der Gemarkung Pettenreuth):

-Durchführung von Vorlandabgrabungen am Wenzelbach mit Anlage von Mulden zur Verbesserung der Strukturvielfalt am Gewässer und Erhöhung der Dynamik; Einsatz einer standortangepassten Saatgutmischung für Feuchtstandorte; das Aushubmaterial kann außerhalb des Talraums in die Böschungen eingebaut werden (mit anschließender Einsaat)



-Anlage neuer bzw. Vertiefung leichter vorhandener Mulden durch Abgrabung bis 40 cm unter der zeitigem Gelände; das Aushubmaterial kann außerhalb des Talraums in die Böschungen eingebaut werden (mit anschließender Einsaat!); Einsaat einer standortangepassten Saatgutmischung für Feuchtstandorte

-Anlage von 2 Amphibienlaichgewässern bis 1,50 m Tiefe unter derzeitigem Gelände; Einbau des Aushubmaterials im Bereich der Böschungen (mit anschließender Einsaat)

-Umwandlung des Ackers in extensives Grünland; Verzicht auf Düngung, Pflanzenschutz und sonstige Meliorationsmaßnahmen; Einsaat einer standortangepassten Saatgutmischung für mittlere Standorte (außerhalb Tallage); max. 2-malige Mahd pro

Jahr; 1. Mahd nicht vor 01.07. des Jahres; das Mähgut ist von der Fläche abzufahren

-Pflanzung von 2-reihigen Hecken (2 Hecken) an den entsprechenden Geländekanten (siehe Planzeichnung) aus heimischen und standortgerechten Gehölzen des Naturraums Falkensteiner Vorwald (Verwendung ausschließlich autochthonen Gehölzmaterials)

-Pflanzung von Obsthochstämmen im Bereich des in extensives Grünland umgewandelten Ackers, des mesophilen Grünlandes im Nordwesten und der Böschung im Süden, von bewährten, robusten Sorten

-im Zuge der Umsetzung sind die erforderlichen Abstimmungen zu treffen (z.B. hinsichtlich der Maßnahmen am Wenzelbach); die Maßnahmen sind durch eine ökologische Fachbauleitung zu begleiten und mit der Unteren Naturschutzbehörde auch im Zuge der Umsetzung abzustimmen

1.10 Gehölzauswahlliste

Im Bereich der Wallbepflanzung sind folgende Gehölzarten verbindlich, ansonsten werden diese empfohlen:

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 pyraister	Wildbirne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Sorbus aria	Mehlbeere
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
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	Liguster
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hunds-Rose
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	Wolliger Schneeball

Im Bereich der externen Ausgleichs-/Ersatzfläche sind die Arten des Naturraums Falkensteiner Vorwald zu verwenden.



Mindestpflanzqualitäten:

Bäume:

-Hochstamm, mit Ballen, mind. 3x verpflanzt, mind. 14/16 cm Stammumfang
(Straßenbegleitgrün)

Obstbäume als Hochstamm ab 8 cm Stammumfang im Bereich der Ausgleichsflächen

-Wallbepflanzung:

Hei 2 x v. 100-150, Str. 2 x v. 60-100

Zeitpunkt der Pflanzung:

Die Bepflanzungsmaßnahmen im Zusammenhang mit dem Baugebiet sind in der dem Beginn der Gebäudenutzung folgenden Pflanzperiode durchzuführen.

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

§ 14 Entwässerung

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

In den Schmutzwasser- Kanal darf nur häusliches Schmutzwasser eingeleitet werden.

Das Niederschlagswasser der Privatflächen ist in den Regenwasserkanal einzuleiten.

Alternativ kann das anfallende Regenwasser unter Beachtung der

Trinkwasserschutzgebietsverordnung Hagenau versickert oder verdunstet werden. eine

Kombination der Entwässerungsmethoden für jede bauliche Anlage und Teile von



baulichen Anlagen ist möglich. die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Hagenau 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 Schmutzwasserkanalisation oder bei Wahl der Einleitung des Niederschlagswassers in den Regenwasserkanal gem. Satz 3 bei ebenfalls ungünstiger Höhenlage des Anschlusses durch den Bauherrn jeweils eine Hebeanlage zu errichten und zu unterhalten.

§15 Schallschutz

Aktive Schallschutzmaßnahmen

1. Entlang der süd-/südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind aktive Schallschutzeinrichtungen entsprechend den im Planteil festgesetzten Mindesthöhen über NN als Lärmschutzwälle zu errichten.
2. Eine Aufnahme der Wohnnutzung darf erst nach erfolgter Fertigstellung der Lärmschutzeinrichtung erfolgen.

Bauliche und passive Schallschutzmaßnahmen

3. In den Gebäuden deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „W/S“ versehen sind, sind die Wohn- und Aufenthaltsräume der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.
4. Die Geschossigkeit gilt dabei wie folgt:

Geschoß	
I	0,0 m – 3,5 m
II	3,6 m – 6,5 m
III	6,6 m – 9,5 m

5. In den Gebäuden, deren Fassaden bzw. Teile von Fassaden in der Anlage 1 „Schallschutz“ zum Satzungstext mit dem Eintrag „S“ versehen sind, sind die Schlaf- und Kinderzimmer der gekennzeichneten Fassade zur lärmabgewandten Seite zu orientieren.



6. Soweit die Orientierung der Wohn- und Aufenthaltsräume bzw. der Schlafräume einschließlich Kinderzimmer zur lärmabgewandten Gebäudeseite auch durch die Ausschöpfung aller planerischen Möglichkeiten nicht realisierbar ist, ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, sicherzustellen, dass insgesamt bei einem teilgeöffneten Fenster eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die gewährleistet dass bei gewährleister Belüftbarkeit in Schlafräumen und Kinderzimmern ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ während der Nachtzeit bzw. in Wohn- und Aufenthaltsräumen ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit nicht überschritten wird. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm hat entsprechend der VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 unter Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu erfolgen.
7. Eine zentrale oder dezentrale Lüftung in Verbindung mit Schallschutzfenstern als passive Schallschutzmaßnahme ist ersatzweise zulässig, wenn der Innenraumpegel von $L_{p,in} = 30 \text{ dB(A)}$ zur Nachtzeit in Schlafräumen und Kinderzimmern bzw. ein Innenraumpegel von $L_{p,in} = 40 \text{ dB(A)}$ während der Tagzeit in Wohn- und Aufenthaltsräumen unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse mittelgeöffneten Fenstern nicht erreicht werden kann.
8. An den Südfassaden der Gebäude auf den Parzellen 89 bis 96 sind in den Obergeschoßen ausnahmsweise zu Reinigungszwecken offenbare Fenster zulässig.
9. Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung unaufgefordert vorzulegen.

Sofern von den vorstehenden Festsetzungen zur Orientierung der Haupträume abgewichen werden soll, ist mit dem Antrag auf Genehmigungsfreistellung bzw. mit dem Antrag auf Baugenehmigung nachzuweisen, dass an mindestens einer Gebäudeseite die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV eingehalten werden. Die vorstehenden Festsetzungen gelten analog.
10. Die immissionschutzrechtlichen einschlägigen Vorschriften können inklusive VDI Richtlinie 2719 Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen vom August 1987 im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof im Rathaus eingesehen werden.

§16 Archäologische Befundsituation

Im Vorgriff auf die Bebauung muß die archäologische Befundsituation untersucht werden. Die Klärung der Befundsituation erfolgt durch die fachliche Betreuung des Erdaushubes auf den Erschließungstraßen.

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan
„Satzung“

Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadlhof“



Soweit Bodendenkmäler zum Vorschein kommen, hat die fachgerechte Dokumentation auf Kosten des Bauherren zu erfolgen.

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

Beschluss:

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Maxhütte- Haidhof,

Stadt Maxhütte - Haidhof

Frau Dr. Susanne Plank
1. Bürgermeister

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471
7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

BLANK - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR -
Marktplatz 1 – 92536 Pfreimd –
Tel. 09606-915447
E- Mail – g.blank@blank-landschaft.de



Hinweise zur Satzung

1 Das Baugebiet befindet sich in der äußeren Schutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Hagenau. Auflagen gem. Verbots- und Beschränkungskatalog der Verordnung für diese Schutzzone sind zu beachten. Die Verordnung zum Trinkwasserschutzgebiet Hagenau 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 Auf die schalltechnische Untersuchung vom 21.05.2015 des Büro`s (ab) alfred bartl Vorgang 449, Bericht Nr.: 449_0, wird hingewiesen.

Diese „Schalltechnische Untersuchung“ liegt bei der Stadt Maxhütte – Haidhof zur Einsicht auf.

9 Die VDI 2719 kann im Bauamt der Stadt Maxhütte-Haidhof eingesehen werden.

10 Gegen Beeinträchtigungen aus der landwirtschaftlichen Nutzung der benachbarten Grundstücke können keine Einwendungen erhoben werden, sofern die anerkannten und allgemein üblichen Regeln der Bewirtschaftung (sog. „gute fachliche Praxis“) beachtet werden.

11 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.

12 Das Niederschlags – und eventuelles Drainagewasser der tiefer liegenden privaten Grundstücksflächen ist auf dem Grundstück über belebte Oberbodenzonen zu versickern. Wegen der empfindlichen Lage im Karst sind allerdings das Merkblatt 4/22 des Bayer. Landesamtes für Umwelt sowie die

Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

„Satzung“

Stadt Maxhütte – Haidhof - Baugebiet „Stadthof“



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>

PREIHSLS + SCHWAN - Beraten und Planen GmbH
Kreuzbergweg 1A - 93133 Burglengenfeld – Tel. 09471
7016-0
E- Mail – Info@preihsl-schwan-ingenieure.de

BLANK - LANDSCHAFTSARCHITEKTUR -
Marktplatz 1 – 92536 Pfreimd –
Tel. 09606-915447
E- Mail – g.blank@blank-landschaft.de